الوجيز

في

أحكام إيجار الأراضي الزراعية

دكتور

سعيد سعد عبدالسلام

وكيل كلية الحقوق - جامعة المنوفية

رئيس قسم القانون المدني

رئيس محكمة سابقا

الطبعة الأولى

٢٠٠٥

مقدمة عامة

رغم إنتشار الصناعة فى تلك الآونة من القرن العشرين فى بلادنا، إلا أننا مازلنا نعتمد بصفة أساسية علي النشاط الزراعي باعتباره النشاط الأعم فى البلاد . ولايمكن للصناعة فى البلد النامي أن تكون بديلا عن النشاط الزراعى وتغنى عنه ، وذلك لأننا فى البلدان النامية نعتمد بصفة أساسية على الرغبة الملحة والأكيدة . فى الحصول على رغيف العيش.

ولقد أصبحت مشكلة الغذاء فى الوقت الحالى من أصعب المشاكل التي تواجه الدولة ، وحل هذه المشكلة يوجب على القائمين على سن التشريعات الملائمة لتنظيم الاستغلال الزراعي بطريقة توفر وتضمن الغذاء وذلك لضمان حرية الدولة فى معاملاتها الخارجية ، فمن لايملك قوته لايملك حريته . كما أن حرية الفرد السياسية لاتتحقق الا بضمان رغيب العيش [١]، وإلى قيام ثورة يوليو المجيدة فى عام ١٩٥٢. لم يكن هناك قواعد خاصة بالقانون الزراعي سوى ماورد في نصوص التقنين المدنى المصرى . وكانت تطبيق هذه القواعد علي تنظيم الملكية الزراعية . فكانت هناك قواعد خاصة بالإرتفاقات الزراعية التي ترد على حق الملكية وقواعد خاصة بالايجار بالعقد والمزارعة وماكان قيام الثورة الا لوضع كفة توازن بين طبقات الشعب فكان معظم الطبقات

(١) راجع د. توفيق حسن فرج – القانون الزراعى – عام ١٩٩٠.

فئات عاملة كادحة ، ولم يكن هناك من ينطبق عليه الملاك إلا الفئة القليلة التي أطلق عليها أسم " الاقطاعيين " .

وبذلك كان هناك فوارق بين هذه الطبقات اذ كانت الطبقة الأخيرة تتحكم فى قوت الطبقة العاملة الوفيرة التي تمثل السواد الأعظم من الشعب المصرى .

وقد أدى هذا التوزيع غير العادل للأراضى الزراعية الى الفساد الاجتماعى والسياسى فى ذات الوقت ، وكان تطبيق قواعد القانون المدنى تقتضى طرد المستأجر من الأراضى التي يزرعها عند انتهاء مدة العقد . ومن ثم ظل الشعار القائم " ان الأرض لمن يزرعها " وتحقق ذلك فى تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد ايجار الأرض الزراعية فى الشتريع الآمر المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته وتحديد حد أقصى للملكية الزراعية اعمالا لنص التشريع الآمر ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ، وهو أحد تعديلات قانون الاصلاح الزراعى . وكذلك حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية فى مصر معالجة بالقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣.

وقانون الزراعة ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ، وقانون الرى والصرف رقم ١٩٧٢ ، والقانون ١٤٢ لسنة ١٩٨١ الخاص بتنظيم ملكية الأراضى الصحراوية . وبعد هذه الحقبة الزمنية تنبه المشرع الى أن هذه التشريعات الخاصة لم تقم التوازن العادل بين طبقة الملاك والمستأجرين ، فقام [illegible] التشريع اللاحق

وهو أحدث التشريعات الزراعية وهو القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الذى رفع القيمة الايجارية الى ٢٢ مثل الضريبة العقارية الأصلية المربوطة على الأراضى بدلا من سبعة أمثال الضريبة . والغى قاعدة الامتداد القانونى المقررة فى التشريعات سالفة الذكر ، وذلك فى المادة ٣٣ مكرر " ز " ، ووضع لها نطاق زمنى أى مدة محددة لهذا الانتهاء وهى السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، وأطلق لارادة الأفراد الاتفاق على غير ذلك . أى هذه القاعدة ليست من القواعد الآمرة ، ووضع أحكام تتعلق بالانهاء المبتسر لعقود الايجار القائمة وقت صدور القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ مقابل أن يدفع المالك للمستأجر مقابلا قده بـ ٤٠ مثل الضريبة عن كل سنة زراعية قبل نهاية ١٩٩٧/٩٦ الزراعية ، فأطلق الحرية للمستأجر فى الاستمرار فى هذه العلاقة الايجارية ، ثم أورد حكما غير مفهوما فى المادة ٣٥ مكرر " ب " فقرة ثانية وهى خاص باصدار حكم بالاخلاء من الأراضى المؤجرة اعتبارا من نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ مع الزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يعادل ٢٠٠ مثل الضريبة المربوطة علي الأرض ، وخول أولوية لهؤلاء المستأجرين الذين تنتهى عقودهم فى تملك الأراضى الصحراوية الخاضعة للقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ . وهكذا عاد المشرع من جديد بعد حقبة زمنية تقدر بـ ٤٠ عاما مضت الى مراعاة التوزيع العادل بين الطبقات ، وان كنا لنا تعليق بالنقد على مذهب هذا التشريع ، فإنه لايعيد التوازن العادل ولكنه

يناسب الأرض الزراعية اذا كان يتعين عليه بعدم الغاء قاعدة الامتداد القانوني ورفع القيمة الايجارية بجعلها ٣٠٠ مثل الضريبة بدلا من ٢٢ مثل الضريبة . وهنا كان المالك ينتفع بما يعود عليه من أجره والمستأجر يجد فى أرضه للوفاء بها ، فالطبقة المالكية لاتقوم بزراعة الأرض بنفسها ، ولكنها تستعين بالطبقات العاملة من المستأجرين الذين يرفعون أجور عمالهم . وما الضرر الأكيد إلا على هذه الأرض الزراعية .

ومن هنا كان لنا وقفة طويلة سنتولى شرحها تباعا فى معظم أجزاء هذا المؤلف . وما القانون الزراعى الا كغيره من باقى القوانين باعتباره مجموعة من القواعد القانونية التي تحكم النشاط الزراعى عامة ، أى دراسة ملكية الأرض الزراعية وتنظيم أوجه الاستغلال الزراعى . والقيود التي ترد على الملكية الزراعية ونظرا للتعدي السافر على الرقعة الزراعية بتجريفها ، الأمر الذى يقلل من خصوبة التربة ، وبالتالى من مقدار الانتاجية أو البناء على هذه الأرض الزراعية مما يعدم النشاط الزراعى أو اقامة قمائن الطوب عليها مما يعكر استغلال النشاط لها وتلف المزروعات للأدخنة ، ومواجهة النشاط السلبى المتمثل في تبوير هذه الأرض الزراعية بعدم زراعتها .

من أجل هذا سارع المشرع فى وضع العديد من التشريعات الخاصة لحماية الأراض[illegible]اعية ، متمثلا ابتداء من القانون ٥٣ لسنة

١٩٦٦ المعدل بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ ، والقانون ٣ لسنة ١٩٨٣ الخاص بالتخطيط العمرانى ، ومن ثم فقد بات لزاما علينا إبتداء عرض هذه الحماية التشريعية للأراضى الزراعية ، ثم التعرض للاستغلال الزراعى على الوجه الأمثل ، وحق التملك كذلك [1] ، ثم التعقيب علي ذلك ببحث المنازعات الناشئة عن قواعد الاستغلال الزراعى وكيفية الفصل فيها ، وبالتالى تأتي خطة الدراسة فى هذا المؤلف كما يلى :

---

(١) راجع [illegible] جمال الدين زكى ، القانون الزراعى ، عام ١٩٧٢ ص [illegible] .

خطة الدراسة

ايجار الأراضى الزراعية

مقدمة عامة

الباب الأول : حماية الأراضى الزراعية .

الفصل الأول : تجريف التربة الزراعية

الفصل الثانى: تبوير الأراضى الزراعية

الفصل الثالث : اقامة مبانى على الأراضى الزراعية

الباب الثانى : تنظيم الاستغلال الزراعى وطرقه

الفصل الأول : أحكام ايجار الأراضى الزراعية طبقا للقواعد العامة.

المبحث الأول : ماهية عقد الايجار وخصائصه واثباته

المبحث الثانى : انعقاد عقد الايجار

المطلب الأول : التراضى على الشئ المؤجر

المطلب الثانى : التراضى على الأجرة .

المطلب الثالث : التراضى على المدة

الباب الأول

حماية الرقعة الزراعية

مقدمة

لقد شهدت البلاد فى الآونة الأخيرة من هذا القرن ظاهرة اجرامية خطيرة وشاذة وهي التعدى على الرقعة الزراعية ، بما يستتبع تناقصها يوما بعد يوم ، مما يهدد الاقتصاد القومى بالانهيار ، باعتبار أن بلادنا تعتمد على النشاط الزراعى ، ومن هنا كانت مهمة التشريع .

فجاء أول تشريع يعالج هذه الظاهرة الشاذة والخطيرة القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٣ الذى أضاف إلى قانون الزراعة ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المادة ٧١ مكرر التي حظرت تجريف الأراضى الزراعية ، ثم جاء القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٨ وأضاف مادة جديدة تحت رقم ١٠٧ مكرر وهى خاصة بحظر البناء بدون ترخيص ، وكذلك المادة ١٠٧/أ وهى خاصة بحظر تقسيم الأراضى الزراعية بغير ترخيص من وزارة الزراعة .

وشدد المشرع العقوبة لهذه النوع من التعدى ، ثم جاء القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ مما أضاف إلي القانون ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المواد ١٥٠ ، ١٥١ ، ١٥٢ وهى خاصة بالتجريف والبناء بدون ترخيص على الأراضى الزراعية .

ومن ثم يمكن حصر صور التعدى على الأراضى الزراعية فى : "

التجريف - التبوير - اقامة مبانى أو منشآت على الأراضى الزراعية " .
وسوف نتولى تباعا معالجة كل صورة على حدة فى فصل مستقل به[١].

---

(١) تم الغاء الأمر العسكرى رقم ١ لسنة ١٩٩٦ الذى كان يجعل صور التعدى جريمة أمن دولة وتخضع لأحكام التصديق من مكتب شئون أمن الدولة . وينظر القاضى الطبيعى هذه الصور المخالفة وتخضع للطعن بالمعارضة والاستئناف والنقض .

الفصل الأول

تجريف التربة الزراعية

النص التشريعي:

لقد تناول المشرع فى هذه الصورة ابتداء فى القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٣ باضافة المادتين ٧١ مكرر ، ١٠٦ مكرر الى قانون الزراعة.

فجاء نص المادة ٧١ مكرر " يحظر بغير ترخيص من وزارة الزراعة تجريف الأرض الزراعية ونقل الأتربة منها لصناعة الطوب أو لغير ذلك من الأغراض وتوقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر وزير الزراعة قرارا يحدد فيه شروط منح الترخيص والمناطق الجائز منحه فيها والأغراض المحظورة على سبيل الحصر بما يتفق مع العرف الزراعى ".

ووضع المشرع جزاء علي مخالفة هذا النص التشريعى فى المادة ١٠٦ مكرر " يعاقب على مخالفة المادة ٧١ مكرر بالحبس وغرامة لاتقل عن مائتى جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه عن الفدان الواحد أو كسور الفدان التي تتم فيها المخالفة ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبة".

ونظرا لضآلة هذا الجزاء العقابى لم يعبأ المخالفين به مما دعا المشرع الى تعديل تشريعى فى القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون ٢ لسنة ١٩٨٥ ، والجديد فى هذا التشريع أنه أضاف إلى

قانون الزراعة ٥٣ لسنة ١٩٦٦ بابا جديدا هو الكتاب الثالث بعنوان " عدم المساس بالرقعة الزراعية والحفاظ على خصوبتها " وهو عبارة عن عشرة مواد ابتداء من المادة ١٥٠ حتى المادة ١٥٩ ، والغى المشرع المادتين ٧١ مكرر و ١٠٦ مكرر سالفتى الذكر . ومن ثم يكون القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ هو الحديث التشريعى الحالى الذى ينظم صورة التعدى بالتجريف للتربة الزراعية وهو النص الوارد فى المادة ١٥٠ والتي جاء نصها بحظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة . وفى هذه الحالة تضبط جميع وسائل النقل والآلات والمعدات المستعملة فى نقل الأتربة الناتجة عن التجريف بالطريق الادارى . وتودع هذه المضبوطات فى المكان الذى تحدده الجهة الادارية المختصة . ويعتبر تجريفا فى تطبيق أحكام هذا القانون ازالة أى جزء من الطبقة السطحية للأراضى الزراعية ، ويجوز تجريف الأرض الزراعية ونقل الأتربة منها لأغراض تحسينها زراعيا أو المحافظة على خصوبتها . ويحدد ذلك وزير الزراعة بقرار منه بما يتفق والعرف الزراعى ".

ويتضح من هذا النص الأخير وهو محور دراسة التجريف باعتباره احدى صور التعدى على الأرض الزراعية ، أن المشرع حظر التجريف أو نقل أتربة من التربة الزراعية بصفة أصلية ثم أجازه لتحسين الزراعة والمحافظة على خصوبة التربة .

وفوض المشرع وزير الزراعة باصدار القرار المناسب لتحديد ذلك بما يتفق مع مقتضيات العرف الزراعى .

وسوف نعرض فيما يلي لحظر التجريف ونقل الأتربة - الاستثناء على هذا الحظر وشروطه ، ثم الجزاء على مخالفة ذلك .

اولا : حظر تجريف الارض الزراعية او نقل الاتربة منها

لقد تناول المشرع هذا الحظر فى الفقرة الأولى من نص المادة سالف الذكر :

" يحظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة منها لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة " .

ومن ثم يمكن القول أن هناك صورتين لهذا الفصل : التجريف ونقل الأتربة من الأرض الزراعية .

وجاء الحظر مطلقا فى هاتين الصورتين وهو عدم جوازه فى غير أغراض الزراعة . أى أن الفعل يكون جريمتين : التجريف مستقلا عن نقل الأتربة . ولكن ماهو المقصود بالتجريف المحظور فى نطاق هذا النص؟

لقد عرفه المشرع فى المادة ١٥٠/٢ سالف الذكر " بأنه ازالة أى جزء من الطبقة السطحية للأرض الزراعية " . ومن المعلوم طبقا لقواعد

العرف الزراعى أن الطبقة السطحية هى أكثر الطبقات خصوبة [١]، وأكثرها احتواء على العناصر الحيوية . ومن هذا المنطلق فان الطبقة السطحية بدرجة كبيرة انما يهدر قيمة الأرض الزراعية ويؤدى إلى نقص ملحوظ فى الانتاج الزراعى ، وظاهر النص يوحى أن التجريف كفعل مادى يتم بمجرد حصوله أى بازالة الطبقة السطحية للأرض الزراعية[٢]، وبالتالى لم يعد هناك محل لتطبيق قرار وزير الزراعة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٣ ، والذى كان قد صدر به تعليمات ادارية تفصح عن أن التجريف المعاقب عليه هو الذى يزيد عمقه عن عشرة سنتيمرات ؟ أما التجريف فى هذه الحدود والذى يلزم لتربية المواشى لعمل السماد البلدى أو ضرب الطوب اللبن للاستعمال الخاص أو ازالة الطبقة الملحية .

أما نقل الأتربة فهى صورة ثابتة من صور الاعتداء على الأرض الزراعية ، وخاصة اذا كان يتم استعمالها في غير أغراض الزراعة .. ومن ثم يمكن القول بأن النقل المحظور هو الذى يجري خارج حدود الأراضى التي تم فيها التجريف أما النقل الذى يحدث داخل قطعة الأرض التى يتم فيها التجريف فلا يخضع للحظر . وعلة ذلك أن النقل الذى يجرى خارج حدود الأرض التي تم فيها التجريف يكون الغرض منه استعمال هذه الأتربة فى غير أغراض الزراعة مثل تسوية الأرض أو

---

(١) راجع د / حمدى عبدالرحمن ، القانون الزراعى ، ١٩٩٣ ، ص ٣٣.

(٢) راجع م/ محمد عزمى البكرى ، ملحق أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى عام ١٩٨٥ ص ٦.

التتريب للمواشى ، وتقدير ما اذا كان هناك تجريف للتربة من عدمه هو من السلطة الموضوعية لقاضى الموضوع .

ومن ثم فإن أخذ أتربة دون نقلها بقصد تحسين التربة والمحافظة على خصوبتها ، فلا يعدو الأمر أن يكون تسوية للتربة وبالتالى فلا يدخل فى هذا النطاق تقصيب الأرض أو أخذ أتربة لخدمة المواشى لعمل السماد البلدى .

وقد أستقر العمل فى أروقة القضاء عندما يقدم المخالف بأنه ارتكب فعل التجريف ، أنه وان ارتكب التجريف الا أنه كان لأغراض الزراعة ، وهنا يحكم هذه المسائل حرية القاضى الجنائى فى الاثبات ، وفى غالب الأمر ينتهى الى أن تصدر المحكمة حكما تمهيديا يندب أهل الخبرة فى الدعوى وتحدد له مهمة وهى :

" بيان ما اذا كان الفعل الذى قام به المتهم قد تم أجرائه وفقا لمقتضيات العرف الزراعى ، أم أنه لغير ذلك "

وان كنا لا نتفق مع هذا المسلك القضائى ، فالمشرع خول القاضى سلطة المعاينة ، ويمكن له القيام بهذه المهمة لتكوين عقديته للفصل فى الدعوى وخاصة اننا أمام عقوبة مغلظة ... فالخبير أيا كانت نزاهته فقد يتورط مع الخصوم ويأتى تقريره على سبيل المجاملة . وفى هذه الحالة نرى الكثير من الأحكام يعول على ماجاء بالتقرير صلبا ونتيجة ،

وكثيرا ما نقرأ هذه العبارات فى أسباب هذه الأحكام :

" والمحكمة تعول على تقرير الخبير لسلامة الأسس الذى بنى عليها " .

" وتطمئن المحكمة الى التقرير وتجعله مكملا لهذه الأسباب " . والى غير ذلك رغم أن المشرع جعل المحكمة هى الخبير الأعلى ".

وقد تأتى الأحكام التمهيدية مستندة فى منطوقها مايعد من مسائل القانون " . وصرحت للخبير سماع الشهود بعد حلف اليمين ، وعما اذا ما قام به المتهم يشكل اعتداء على التربة الزراعية أو تحسينا لها .

وفى الجملة ما اذا كان هذا الفعل تجريف من عدمه ، اذ أن القاضى هو المنوط به مسائل القانون دون أهل الخبرة [١].

استثناء باباحة التجريف ونقل الاتربة

تتضح هذه الاباحة من الفقرة الأخيرة من هذا النص " ويجوز التجريف للأرض الزراعية ونقل الأتربة منها لأغراض تحسينها زراعيا أو المحافظة على خوصبتها ويحدد ذلك وزير الزراعة بقرار يصدر منه بما يتفق والعرف الزراعى ".

---

(١) راجع م/ شريف [illegible] [illegible] التجريف والبناء على الأرض الزراعية عام ١٩٨٣ [illegible]

ويتضح من سياق ماتقدم أنه لايكفى لاعتبار تجريف الأرض أو نقل الأتربة غير معاقب عليه كون التجريف أو النقل قد تم لأغراض تحسين الأرض الزراعية أو المحافظة عليها وعلى خصوبتها وانما يشترط النص صدور قرار من وزير الزراعة بتحديد هذه الحالات فى أن تكون هذه الحالات أيضا متفقة مع ما يجري عليه العرف الزراعى . ومن هنا يمكن القول أنه اذا كان التجريف أو نقل الأتربة الذى يكون مطابقا لهذه الحالات . فإنه لايشكل جريمة وإنما يباح اتيانه ولا يشترط للقيام به الترخيص بذلك . وبالفعل صدر القرار الوزارى رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٤ من وزير الزراعة ... وللأسف الشديد ، جاء هذا القرار مخالفا نص المادة ٣/١٥٠ ، اذ أنه أوجب الحصول على ترخيص بالتجريف من مديرية الزراعة بناء على موافقة المحافظ المختص فى الحالات التي أجاز فيها هذا القرار التجريف لأغراض الحفاظ على خصوبة التربة (١). وكان يتعين أن يكون القرار منزها عن مخالفة التشريع .

وسوف نذكر نص القرار ٦٠ لسنة ١٩٨٤ لنقف على الحالات التى أجازها وشروط منح الترخيص .

---

(١) راجع م/ محمود عزمى البكرى ، المرجع السابق ص ١٢.

قرار وزارى رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٤

بتاريخه ١٩٨٤/١/٢١ (قانونى)

بتنظيم الترخيص بتجريف الأراضى الزراعية

لأغراض تحسينها زراعيا أو المحافظة على خصوبتها

وزير الدولة للزراعة والأمن الغذائى:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ باصدار قانون الزراعة.

وعلى القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ باضافة كتاب ثالث عنوان " عدم المساس بالرقعة الزراعية والحفاظ على خصوبتها " .

وعلي موافقة وزير الدولة للحكم المحلى .

قـــــرر

مادة (١) : " يحظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة منها لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة - ويعتبر تجريفا ازالة أى جزء من الطبقة السطحية للأرض .

ولا يعد تجريفا قيام المزارع بتسوية أرضه دون نقل أية أتربة منها .

مــــادة (٢) : # يجوز الترخيص بتجريف الأرض الزراعية ونقل الأتربة منها لأغراض تحسينها زراعيا أو المحافظة على خصوبتها وفقا للشروط والضوابط المنصوص عليها فى المواد التالية ، وبصفة خاصة فى المناطق والحالات الآتية :

آ - المناطق التي أزيلت المباني القائمة عليها .

ب - الأرض البور .

ج - أراضى الجوائر التى تروى بالآلات الرافعة .

د - أخذ آتربة من الأرض الزراعية أثناء عملية الخدمة بغرض التتريب تحت الماشية لعمل سماد بلدى لذات الأرض ، وذلك بمراعاة حاجة المزارع ومواشيه .

مــادة (٣) : يشترط لمنح الترخيص بتجريف الأراضى الزراعية تقديم طلب علي النموذج المرافق لهذا القرار الى مدير مديرية الزراعة المختص ، ويجب أن يرفق بالطلب ما يأتى :

أ - موافقة المالك كتابة على تجريف أرضه الزراعية اذا لم يكن الطلب مقدما منه .

ب - الايصال الدال على سداد الرسم المقرر.

عدلت بالقرار رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٨٤ الموضح بعد .

ج - خريطة مساحية بمقياس الرسم ١ : ٢٥٠٠ تبين موضع الأرض المراد تجريفها وحدودها .

د - السبب المطلوب من أجله تجريف الأرض الزراعية .

مـــادة (٤) : تنشأ بكل مركز لجنة معاينة الأراضى المطلوب تجريفها برئاسة مدير الادارة الزراعي بالمركز وعضوية المشرف الزراعى وأحد أعضاء مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية ومندوب المساحة ، ويصدر بتشكيلها قرار من مدير مديرية الزراعة المختص.

وتتولى هذه اللجنة معاينة الأرض موضوع طلب الترخيص على الطبيعة خلال أسبوعين من تاريخ ورود الطلب لمديرية الزراعة وتحرير تقرير عن كل حالة على حدة يتضمن البيانات الموضحة فيما بعد :

أ - المساحة المطلوبة الترخيص بتجريفها وحدودها ورقم القطعة الواقعة بها واسم الحوض ورقمه واسم الناحية ومدى مطابقتها لبيانات كل من الطلب والخريطة المقدمين من الطالب .

ب - مدى تأثر أرض الغير نتيجة الترخيص بالتجريف وأخذ الأتربة من الأرض موضوع الطلب .

ج - الحاصلات القائمة أثناء المعاينة بالأرض المطلوب الترخيص بتجريفها .

د - توضيح درجة خصوبة التربة من واقع كل من المعاينة وكشوف الحصر التصنيفى للتربة .

هـ - رأى اللجنة من حيث قبول الطلب أو رفضه مع بيان أسباب ذلك ، وفى حالة الموافقة تحدد العمق به للتجريف بحيث لايجاوز بأى حال من الأحوال ٢٥ سم .

ولايعتبر اجتماع اللجنة صحياً الا بحضور جميع أعضائه وتصدر توصياته بأغلبية الآراء ، وفى حالة التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس ويرفع التقرير فور اتمامه مشفوعا بقرار اللجنة الى مديرية الزراعة المختصة .

مـــادة (٥) : تنشأ لجنة بكل محافظة برئاسة مدير الشئون الزراعية وعضوية مدير ادارة التعاون الزراعى ورئيس الجمعية التعاونية المركزية متعددة الأغراض بالمحافظة .

وتتولى هذه اللجنة النظر فى تقارير لجان المعاينة بالمراكز فور ورودها وفحص الشكاوى التي تقدم اليها من ذوى الشأن واصدار توصياتها بخصوصها .

ولا يعتبر اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور جميع الأعضاء وتصدر اللجنة توصياتها بأغلبية الآراء ، وترفعها الى مدير مديرية الزراعة المختص ليتولى اعتمادها من المحافظ المختص .

مادة (٦) : يصدر مدير مديرية الزراعة الترخيص اللازم فى حالة الموافقة على الطلب مثبتا به البيانات المذكورة بالطلب وما أسفرت عنه المعاينة والعمق المصرح به بالتجريف وتكون مدة الترخيص ستة شهور غير قابلة للتجديد ، وفى حالة رفض الطلب يخطر الطالب بذلك .

مادة (٧) : يحظر على المرخص له ما يأتى :

أ - الاضرار بخصوبة التربة.

ب - الاضـرار بالأراضى المجـاورة أو التـأثيـر على نظام الرى والصرف بسبب انخفاض مستوي الأرض نتيجة التجريف.

ج - أخذ أتربة لأى غرض من الأغراض من نفس القطعة المرخص بتجريفها قبل مضى عشر سنوات على تجريفها.

مـادة (٨) : يجب على المرخص له بالتجريف لأ عمق ، اخطار الادارة الزراعية بالمركز خلال أسبوع من انتهاء عملية التجريف لاعادة المعاينة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٤) وترفع اللجنة تقريرها لمدير مديرية الزراعة .

مــادة (٩) : يتولى المشرف الزراعى المختص تقسيم أحواض القرية فيما بين أعضاء مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بالقرية ويحرر عن هذا التقسيم محضر من صورتين تودع احدها الجمعية التعاونية الزراعية المختصة وتودع الأخرى الادارة

الزراعيـة بالمركـز ، وعلى كل عـضو اخطار المشـرف الزراعى ، الادارة الزراعية بالمركز عن أية مخالفات لأحكام هذا القرار .

مـــادة (١٠) : تعفى المساحات المرخص بالتجريف فيها من زراعة المحصول المقرر زراعتـه فى الموسم الذى أجريت فيـه عملية التجريف سواء أكان شتويا أو صيفيا عاديا أو نيليا على أن يلتزم الزراع بزراعة المحصول المقرر زراعته فى الموسم التالى بعد ذلك .

مادة (١١) : يؤدى طالب الترخيص بالتجريف رسما بواقع ١٠٠ مائة جنيه مصرى عن كل فدان أو كسوره تسدد للحساب الخاص فى الهيئة للجهاز التنفيذي لتحسين الأراضى . ولايجوز رد هذه الرسوم بأى حال من الأحوال .

مـــادة (١٢) : يلغى القـــرار الوزارى رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ (قانونى) بشأن شـروط منح ترخيص بتجـريف الأراضى الزراعيـة والقـرارات المـعـدلة له ، وكل نص يخـالف هذا القـرار . كمـا تلغى التعليمات الصادرة تنفيذا له .

(مادة ١٣) : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

تحريرا فى : ١٨ من ربيع الآخر سنة ١٤٠٤هـ

٢١ يناير سنة ١٩٨٤م (دكتور / يوسف أمين والى)

نموذج خاص بطلب الحصول على ترخيص بتجريف ارض زراعية

اسم الطالب :

العنوان :

رقم البطاقة : عائلية / شخصية ....

موضع الأرض : حوض: ناحية : مركز:

اسم حائز الأرض المطلوب تجريفها :

رقم الحيازة :

جملة الحيازة : س ط ف

مفردات الحيازة ملك : س ط ف وضع يد س ط ف

حدود الأرض المراد الحصول لها على ترخيص بحوض:

مساحة : س ط ف وحدودها كالآتى :

الحد البحرى :

الحد القبلى :

الحد الشرقى :

الحد الغربى :

موافقة المالك :

أوافق أنا : على أن يقوم المستأجر بتجريف الأرض الزراعية الموضحة بعالية ملكي الخاص طبقا لما ترخص به من مديرية الزراعة بالمحافظة

توقيع المالك **المستأجر**

١٠ - بيانات تملأ بمعرفة الجمعية التعاونية الزراعية

المساحة المطلوب الترخيص بتجريفها وهى طبقا لما هو مثبت بيانات الاستمارة ٣ زراعة ومقرر زراعتها : ....

فى الموسم .... ويستثنى الطالب من زراعة هذا المحصول فى حالة الموافقة على حصوله على ترخيص ويلتزم بزراعة المحصول التالي المحدد له بكروكيات الدورة .

رئيس الجمعية **مدير الجمعية**

مرفقات :

مرفق بهذا الطلب خريطة مساحية للأرض موضوع الترخيص والايصال الدال على سداد الرسوم المقررة .

السيد المهندس مدير الزراعة بمحافظة

تحية طيبة وبعد

أرجو التكرم باعطائى ترخيص بتجريف الأرض الموضح بيانها بعاليه وتحت مسئوليتى .

تحريرا فى / / ١٩٨

توقيع الطالب

وبعد استطلاع نصوص هذا القرار الذى يقع فى أثنتى عشر مادة ، نجد أن الحالات التي أجازها هى :

اولا : تسوية الارض دون نقل الاتربة :

لقد تناول القرار سالف الذكر فى المادة ٢/١ " لا يعد تجريفا قيام المزارع بتسوية أرضه دون نقل أى أتربة منها " .

ومن هنا يمكن القول أن المشرع أخرج من نطاق التجريف تسوية المزارع مالكا أو مستأجرا لأرضه أيا كان مستوي هذه التسوية طالما أنه لاينقل ثمة أتربة خارج الأرض . وهى تسمى عملية التقصيب ... وهذه الحالة لاتحتاج الى اذن أو ترخيص من المحافظة أو مديرية الزراعة المختصة.

ثانيا : الحصول على ترخيص بالتجريف أو النقل للأتربة فى حالة تحسين الأرض الزراعية :

تناول المشرع ذلك فى عجز المادة ٢ من ذات القرار : يجوز الترخيص بتجريف الزرض الزراعية ونقل الأتربة منها لأغراض تحسينها زراعيا أو المحافظة على خصوبتها وفقا للشروط والضوابط المنصوص عليها فى المواد التالية وخاصة فى المناطق والحالات الآتية :

١ - المناطق التى أزيلت الموانى القائمة عليها .

ب - أراضى الجزائر التى تروى بالآلات الرافعة .

ج - الأراضى البور .

د - أخذ أتربة من التربة الزراعية أثناء عملية الخدمة بغرض التتريب تحت الماشية لعمل سماد بلدى لذات الأرض وذلك بمراعاة حاجة المزارع ومواشيه .

وبامعان النظر فى هذا النص نجد أنه يقرر النتائج التالى :

١ - أنه لايجوز تجريف الأرض الزراعية فى المناطق والحالات الموضحة بالمادة ٢ من القرار الوزارى سالف الذكر الا بالحصول على ترخيص من مدير مديرية الزراعة يصدر بعد موافقة المحافظ المختص،

فاباحة التجريف فى المناطق والحالات المشار اليها مشروط بالترخيص .

ويذهب البعض الى أن الحصول على ترخيص بالتجريف يعتبر فى نفس الوقت ترخيص بنقل الأتربة الناتجة عنه [١] .

٢ - أن الترخيص بالتجريف فى الحالات والمناطق المشار اليها بالنص يكون أما بقصد تحسين الأرض الزراعية أو المحافظة على خصوبة هذه الأرض .

---

(١) راجع م/ محمد عزمى البكرى - المرجع السابق ، ص ١٢.

٣ - أن الأرض البور الوارد ذكرها فى النص سالف الذكر هى الأرض البور القابلة للزراعة ، وبالتالى يخرج من عداد النص سالف الذكر هى الأرض البور القابلة للزراعة وبالتالى يخرج من عداد النص الأرض البور غير القابلة للزراعة لأنها لاتعتبر أرضا زراعية .

٤ - أن يكون الترخيص بالتجريف أثناء خدمة الأرض أى اعدادها للزراعة ، ومن ثم فلا يجوز الترخيص فى غير هذه الأوقات ، واشترط المشرع أن يكون أخذ الأتربة بهدف التتريب للمواشى لعمل السماد البلدى . ويجب أن يحدد ترخيص التجريف عمق هذا التجريف حتى لايكون هناك تجاوز من المرخص له فى الجسور على التربة الزراعية بحجة الترخيص .

٥ - نود أن نشير الى أن الحالات والمناطق الواردة بالنص هى على سبيل المثال وليس الحصر بدليل أن المشرع استخدم فى صياغة النص " وخاصة فى المناطق والحالات الآتية " .

الترخيص بالتجريف :

أورد المشرع فى القرار الوزارى رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٤ شروط منح هذا الترخيص واجراءاته . وسوف نعرض لها كما يلى :

١ - شروط منح الترخيص :

جاء النص على هذه الشروط فى المادة ٣ من ذات القرار على

النموذج المختص لذلك وهى :

أ يقدم الطلب علي النموذج المخصص لذلك الي مدير مديرية الزراعة المختص .

ب - موافقة المالك كتابة على التجريف اذا لم يكن هو المالك مقدما هذا الطلب ، أى اذا كان الطلب مقدما من المستأجر .

ج - سداد رسم مائة جنيه عن الفدان وكسوره لحساب الهيئة العامة للجهاز التنفيذي لمشروعات تحسين الأراضى .

د - ايضاح السبب الذى من أجله تم تجريف الأرض الزراعية .

هـ - ارفاق خريطة مساحية من مصلحة المساحة بمقياس ١ : ٢٥٠٠ توضح موقع الأرض وحدودها محل التجريف .

٢ - اجراء استصدار الترخيص :

بعد استيفاء الطلب لهذه الشروط يعرض على اللجنة المركزية التي تشكل من : مدير الادارة الزراعية ، وعضوية المشرع الزراعى بأحد أعضاء مجلس ادارة الجمعية ومندوب المساحة ويشكلها مدير مديرية الزراعة المختصة .

وينحصر عمل هذه اللجنة فى معاينة الأرض محل الطلب خلال أسبوعين من تاريخ تقديم الطلب وتضم تقريرا يتضمن بيانا واضحا عن

المساحة موضوع الطلب ومدى تأثر أرض الغير نتيجة للترخيص بالتجريف والمحصولات القائمة أثناء المعاينة ، وبيان درجة الخصوبة ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا اذا حضر كل الأعضاء ، وتصدر قرار بالقبول أو الرفض بالأغلبية . واذا تساوى الأعضاء يرجح الجانب الذى يكون فيه رئيس اللجنة . واشترط المشرع فى حالة الموافقة ألا يزيد مقدار التجريف على ٢٥ سم٢ فى كل الأحوال . ولايعتبر ماتبديه اللجنة المذكورة سوى توصية فقط تعرض على اللجنة العامة على مستوى المحافظة تنعقد برئاسة مدير مديرية الزراعة وعضوية مدير ادار التعاون الزراعى ورئيس الجمعية الزراعية المركزية متعددة الأغراض بالمحافظة وتنظر هذه اللجنة فى توصيات اللجنة المركزية ، ثم تصدر قرارها بالقبول أو الرفض ولايصح اجتماعها الا بحضور كل الأعضاء وتصدر توصياتها بالأغلبية . وترفع الى مدير مديرية الزراعة ليتولى اعتمادها من المحافظ المختص فى حالة صدور قرار بالترخيص أو الرفض . ويجب اعلان صاحب الشأن بذلك . ولم يرسم المشرع طريقا معينا لهذا الاعلان ، ومن ثم يجب أن يكون بالطريق الذى تراه الجهة الادارية كالاخطار بالبريد الموصى عليه ، أو العادى ، أو الاخطار على يد محضر ، وغالب الأمر ما يكون الاعلان بالبريد الموصى عليه لسهولته ، المهم تحقق العلم اليقينى لصاحب الشأن .

الطعن على قرار الرفض بالترخيص للتجريف

لما كانت اللجان المشار إليها فى عجز القرار ٦٠ لسنة ١٩٨٤ لاتصدر قرارات بالمعنى الدقيق طبقا لقواعد القانون الادارى . فالقرار الادارى هو افصاح الادارة عن ارادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، وذلك بقصد احداث مركز قانونى معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكل الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة (١).

ومن ثم فان عرض الأمر من اللجنة العامة بالمحافظة على المحافظ المختص لاعتماد هذه التوصية برفض استصدار ترخيص بالتجريف واعتماد المحافظ هذه التوصيات بالرفض ، فان هذا القرار الصادر من المحافظ المختص يعتبر بمثابة قرارا اداريا يجوز لصاحب الشأن الطعن عليه بالرفض أمام القضاء الادارى طبقا للمادة ٥/١٠ من القانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢ فى شأن مجلس الدولة .

وتسمى دعوي الطعن علي هذا القرار بدعوي الالغاء وترفع خلال ستون يوما من تاريخ اعلان صاحب الشأن بالقرار أو علمه اليقينى بذلك ، ويقع على عاتق جهة الادارة اثبات عبء الاعلان لأن المادة ٦ من القرار الوزارى رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٤ ، أوجبت على الجهة الادارية وهي مديرية الزراغة اعلان طالب الترخيص .

ولما كان المجال لايسمح هنا لعرض هذه الدعوى اذ أن مناطها هو

---

(١) أنظر د/ سليمان الطماوى ، النظرية العامة للقرارات الإدارية ص ٢١٨.

الدراسة فى القضاء الادارى ، ونحيل فى شأنها الى مراجع القضاء الادارى المتخصصة فى هذا الشأن.

الضوابط اللازمة علي صدور الترخيص:

عنى المشرع فى القرار رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٤ بوضع عدة ضوابط يتعين على المرخص له بالتجريف اتباعها . ويطلق الفقه علي هذه الضوابط القيود التي يتعين الزام المرخص له بها ، وهذه القيود وردت فى المادتين ١٥ ، ١٦ من القرار الوزارى سالف الذكر ونذكرها على النحو التالى :

١ - الاضرار بخصوبة التربة

٢ - عدم الاضرار بالأراضى المجاورة أو التأثير علي نظام الرى والصرف بسبب انخفاض مستوي الأرض نتيجة للتجريف .

٣ - عدم أخذ أتربة لأى غرض من الأغراض من ذات القطعة المرخص بتجريفها قبل مضى عشر سنوات على تجريفها.

٤ - اخطار المرخص للادارة الزراعية بالمركز خلال أسبوع من انتهاء عملية التجريف لكى تقوم بعمل معاينة . وتقوم هذه اللجنة برفع تقرير الى مدير مديرية الزراعة .

الجزاء الوارد على مخالفة التشريع بالقيام بالتجريف أو نقل الأتربة

لقد وضع المشرع جزاء صارما فى المادة ١٥٤ من ذات القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والتي جاء نصها يعاقب على مخالفة حكم المادة ١٥٠ من هذا القانون بالحبس وبغرامة لاتقل عن عشرة الاف جنيه ولاتزيد عن خمسين ألف جنيه عن فدان أو جزء من الأرض هو موضوع المخالفة . فإذا كان المخالف هو المالك وجب الا يقل الحبس عن ستة أشهر وإذا كان المخالف هو المستأجر دون المالك وجب الحكم أيضا بانهاء عقد الايجار ورد الأرض الى المالك . ويعتبر مخالفا فى تطبيق هذا الحكم كل من يملك أو يحوز أو يشترى أو يبيع أتربة متخلفة عن تجريف الأراضى الزراعية أو ينزل عنها بأية صفة ألا يدخل بصفته وسيط فى شئ من ذلك أو يستعملها فى أى غرض من الأغراض الا اذا ثبت أن التجريف كان طبقا لأحكام المادة ١٥٠ من هذا القانون والقرارات التي تصدر تنفيذا له وفى جميع الحالات تتعدد العقوبة بتعدد المخالفات ويحكم فضلا عن العقوبة بمصادرة الأتربة المتخلفة عن التجريف وجميع الآلات والمعدات التي استخدمت فى عملية التجريف أو النقل . ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة ولوزير الزراعة حتى صدور الحكم فى الدعوى أن يأمر بوقف الأعمال المخالفة وباعادة الحال الى ماكنت عليه بالطريق الإدارى على نفقة المخالفة " . بامعان النظر فى

هذا النص نجد أن سلطة الجزاء فيه صارمة واردعة لكل من تسول نفسه فى ارتكاب هذا الفعل غير المشروع . فلقد فرض المشرع الجزاء فى صورة وسائل ادارية أى وسائل الضبط وسلطة الادارة فى محاربة هذا الفصل الأثيم . ثم سلطة القضاء بتوسيع العقاب . وخول القاضى عقوبة مدنية هى الحكم بانهاء عقد الايجار ورد الأرض محل المخالفة للمالك الأصلى لها وأضاف عقوبات تبعية هى المصادرة لوسائل النقل التى تستعمل فى التجريف أو نقل الأتربة ونأتى الي تفصيل ماتقدم على النحو التالى :

١ - سلطة الضبط الادارى :

أورد المشرع تحديد هذه السلطة فى الفقرة الثانية من المادة ١٥٠ سالف الذكر " وفى هذه الحالة تضبط جميع وسائل النقل والآلات والمعدات المستعملة فى نقل الأتربة الناتجة عن التجريف الادارى وتودع هذه المضبوطات فى المكان الذى تحدده الجهة الادارية المختصة ويجب ألا يختلط الأمر هنا بأنها مصادرة لهذه الأدوات والأشياء . لأن المصادرة لابد أن تكون بحكم صادر من جهات القضاء المختص بذلك . وهذا تأكيد لما ورد النص عليه فى دستور جمهورية مصر العربية الدائم الصادر فى عام ١٩٧١ وخاصة المادة ٣٦ منه " المصادرة العامة للأموال محظورة ولاتجوز المصادرة الخاصة الا بحكم قضائى " . ومن ثم يفهم هذا النص أن ضبط الأشياء يعني التحفظ عليها الى أن يصدر

حكم فى الدعوى الجنائية أى تعلق سلطة الإدارة على كون الحكم باتا فعلى سلطة التحقيق تسليم هذه لمن كانت بحيازته وقت وقوع الجريمة وإذا قام فى شأنها خلاف فيعرض على غرضه المشورة لمحكمة الجنح المستأنفة . أما اذا صدر حكم بالادانة . فهنا يأتى دور العقوبة التكميلية التي أوردها المشرع وهي المصادرة الواردة فى المادة ١٥٤ سالفة الذكر " ويحكم فضلا عن العقوبة السالفة بمصادرة الأتربة والأدوات والآلات ... الخ النص " . وخول المشرع وزير الزراعة دون المحافظ المختص فى صدور حكم فى الدعوى الأمر بوقف الأعمال المخالفة واعادة الحال الى ماكان عليه بالطريق الادارى وذلك على نفقة المخالف . ونعتقد أن المشرع كان أحرى به أن يستعمل هذا السلاح وشهره " فى وجه المخالف لأن يحقق الردع الفورى . بأن يصدر قرار وزاريا من وزير الزراعة بازالة العمل المخالف فتتحرك السلطة التنفيذية ممثلة فى هيئة الشرطة بالتنفيذ لذلك . كما كان حريا بالمشرع أن يجعل استعمال هذه السلطة الادارية وجوبيا وليس جوازيا فالواقع بيثبت أنه عند صدور حكم فى الدعوى يكون المخالف خرب التربة الزراعية واستحل منها ما يريد بفعله غير المشروع .

٢ - سلطة القاضى العقابية :

جمع المشرع فى صعيد واحد بين العقوبات الأصلية وهى الحبس والغرامة وبين العقوبات التكميلية وهى المصادرة وفسخ العقد اذا كان

المخالف مستأجرا للأرض محل المخالفة . وقيد المشرع سلطة القاضى فى تحديد حد أدنى لعقوبة الحبس والغرامة . وتتعدد العقوبات فى حالة تعدد المخالفات .

أ - العقوبات الأصلية :

أورد المشرع فى النص عقوبة الحبس والغرامة عن كل ذرات أو جزء من الأرض ومن المعلوم سلفا أن قانون العقوبات جعل عقوبة الحبس تبدأ من ٢٤ ساعة الى ثلاث سنوات . وخص المشرع المالك بعقوبة الحبس التي لاتقل عن ستة أشهر . وجعل لعقوبة الغرامة فى كل الأحوال حد أدنى لايجوز النزول عنه وهو أن الغرامة لاتقل عن عشرة آلاف جنيه ولاتزيد على خمسين ألف جنيه . وكان المشرع يحظر على القاضى وقف تنفيذ العقوبة للغرامة ثم حكم بعدم دستورية الفقرة المذكورة .

ب - العقوبات التبعية :

خص المشرع قاضى الدعوى اذا كان المخالف هو المستأجر بالاضافة الى جمع عقوبة الحبس والغرامة سلطة انهاء عقد الايجار ورد الأرض محل المخالفة الى مالكها . وهنا جعل المشرع هذا الحكم ، وجوبيا على القاضى فإرادة القاضى تقوم مقام ادارة المالك فى انهاء العقد لاخلاله بالتزام جوهرى فى عقد الايجار وهو المحافظة على الأرض محل العقد . كما جعل مصادرة الأشياء حديثة أيضا وكذلك الأدوات

بصرف النظر عن مالكها طالما يثبت استعمالها استعمالا غير مشروع .

الحلول التشريعية لمعالجة هذه الظاهرة الاجرامية :

لم يقف المشرع مكتوف الأيدى قبل هذه الظاهرة الاجرامية رغم وضع الجزاءات الشديدة التى سبق ذكرها . بل تمعن فى معالجة هذه الظاهرة بالطرق على أ«باب التعدى على التربة الزراعة . وانتهى الباحثون فى هذا المجال الى أن سبب ذلك يرجع الى استخدام الأتربة الطبيعية فى انتاج الطوب البلدى .

باستخدامه في مطانع الطوب المرخصة وكذلك اقامة مباى مخالفة على الأرض الزراعية لقربها من مواقع الأتربة . ومن هنا كان السياج الذى يمكن فرضه على هؤلاء المختصين باصدار تشريعات أيضا صارمة امعانا من المشرع فى القضاء نهائيا على هذه الظاهرة . ويحسب للمشرع هذا الصنيع اذا أدت هذه المعالجة بالاضافة الى الجزاء الصارم الوارد فى المادة ١٥٤ من قانون الزراعة الى القضاء نهائيا على هذه الظاهرة الاجرامية ولم يعد لها مكانا ما فى المجتمع الزراعى . وسوف نعرض فيما يلي هذه الحلول التشريعية على النحو التالى :

أولا : الحظر الوارد في المادة ١٥٢ من قانون الزراعة

جاء نص هذه المادة " يحظر اقامة مصانع أو قمائن طوف فى الأراضى الزراعية [١] ، ويمتنع على أصحاب ومستغلى مصانع أو قمائن

(١) راجع د. عبدالعزيز المرسى ، القانون الزراعى عام ١٩٩٣ ، ص ٢٥٤.

الطوب القائمة الاستمرار فى تشغيلها بالمخالفة لحكم المادة ١٥٠ من القانون ".

وبامعان النظر فى هذا النص نجد أنه يتضمن نوعان من الحظر هما :

١ - حظر اقامة مصانع أو قائمن طوب جديدة فى الأراضى الزراعية :

يقصد بقائمن الطوب أو المصانع المحظور اقامتها . تلك التي تقوم بانتاج الطوب الأحمر البلدى الذى تزايد الطلب عليه تنمية للتوسيع العمرانى ، دون مصانع انتاج الطوب الطفلى أو الرملى أو الاسمنتى أو الحجرى وقصد المشرع من هذا الحظر وقف تزيف التجريف للتربة الزراعية . اذ أن مستغلى هذه المصانع أو القمائن يستخدمون الأتربة الناتجة من التجريف وتشجيع الملاك والحائزين على التمادى فى التجريف . ولا يتصور ذلك فى حالة انتاج الطوب الطفلى أو الرملى أو الاسمنتى [١]، ويتفق هذا التشريع مع ما قرر المشرع فى المادة ١٥٢ من هذا القانون الذى حظر اقامة أية منشآت مهما كان الغرض منها أو المادة التى صنعت منها ومدة بقاؤها فى الأرض .

ولكن يؤخذ على منطق المشرع فى صياغة النص أن الحظر كما

---

(١) أنظر م/ محمد عزمى البكرى ، ص ٥٢.

يوحى تماما النص قاصر على الأراضى الزراعية فيمكن التحايل على النص فى التجريف بأن المصنع أو القمينة محل المخالفة لا تقع على الأرض الزراعية أو غير قابلة للزراعة . وكان حريا بالمشرع أن يغلق الباب أمام المجتهدين فى التنفيذ ويأتى الحظر مطلق على الأراضى الزراعية وغيرها سواء كانت داخل الحيز العمرانى أو خارجه . وعلى أية حال ينطبق الحظر سالف الذكر أيا كان الغرض من انشاء القمائن أو المصانع . أى سواء كانت القمائن للاستعمال الشخصى أو بقصد الاستغلال التجارى .

فحظر استمرار أصحاب ومستغلى مصانع أو قمائن الطوب القائمة وقت صدور القانون فى تشغيلها . امعانا من المشرع فى معالجة ظاهرة التجريف المذكورة . حظر على هولاء المنتفعين الاستمرار فى الانتاج حتى يوقف تزيف التجريف اذ أن سبب ذلك هو استخدام التربة الزراعية فى انتاج الطوب الأحمر البلدى . وقد ذهب البعض إلى أن النص لم يوقف[1] تشغيل هذه المصانع والقمائن وكل مافى الأمر أنه حظر تشغيل هذه المنشآت من الأتربة الناتجة عن التجريف . ومن ثم يمكن لهذه المصانع والقمائن استخدام الاتربة الناتجة تعرف استصلاح التربة أى فى الحالات التى سبق أن دكرت فى القرار الوزارى وفى المناطق المحددة به . كما يجوز استمرار هذه المنشآت فى استخدام مخزون الاتربة الموجودة

---

(١) راجع د/ عبد العزيز المرسى ص ٢٥٥ .

لديها أو بأتربة ليست من ناتج التجريف وانما من ناتج التطهير للترع والقنوات والمساقى بتصريح من وزارة الرى .وقد غلظ المشرع العقوبة الجنائية لمخالفة هذا الحظر التشريعى والمادة ١٥٧ من ذات القانون والتى جاء نصها " يعاقب على مخالفة حكم المادة ١٥٣ من هذا القانون أو الشروع فيه بالحبس مدة لاتقل عن ستة أشهر وبغرامة لاتقل عن عشرة الاف جنيه ولا تزيد عن خمسين ألف جنيه مع الحكم بالازالة للمصنع أو القمينه على نفقة المخالفة . وفى جميع الأحوال لايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة . ولوزير الزراعة وحتى صدور الحكم فى الدعوى وقف أسباب المخالفة واعادة الحال الى ماكان عليه بالغرامة المالية على نفقة المخالف " . ويلاحظ على هذا العقاب أنه سوى بين الجريمة التامة والشروع لعقوبة الحبس حد أدنى هو ستة أشهر وكذلك الغرامة حدها الأدنى عشرة آلاف جنيه . ولم يسلب القاضى سلطته فى وقف التنفيذ لعقوبة الغرامة دون الحبس . وأضاف عقوبة تكميلية وهى الحكم بالازالة على نفقة المخالف وجاء المشرع فى نهاية النص باجازة استصدار قرار من وزير الزراعة فى ازالة أسباب المخالفة حتى صدور حكم فى الدعوى ويذهب البعض إلى القول أن سلطة الوزير تقف عند هذه الازالة واعادة الحال إلى ماكان عليه قبل صدور حكم من محكمة الجنح حتى ولو كان غيابيا [١]ولكننا لانشاطره الرأى فى هذا إذ أن الدعوى

---

(١) ن - م . / محمد عزمى البكرى ص ٢٠٠ .

الجنائيـة لاتنتـهى بصـدور حكم فى الدعـوى أمـام مـحكمـة الجنح أي محكمة الدرجة الأولى . بل تنقضى بصدور حكم بات فيها . ولو اقتصر الأمـر على ذلك فـإن سلطة وزير الزراعـة اذا مـاصـدر حكم من مـحكمـة الجنح ولو كان غيابيا فإن الفقرة الأخيرة من النص لاتحقق الغاية منها . فـقد يتـولى المخـالف القـيام بعـمل المعـارضـة حتى يسـتـفـيـد من هذا التحليل على التشريع فالهدف من اضافة الفقرة الأخيرة أن الازالة واعادة الحال إلى مـاكـان عليـه بالقرار الادارى أسرع من الحكم الجنائى . فقد يصدر حكم القـاضى بوقف تنفيذ العـقوبة البدنيـة ولايكون هناك سبيل سوى الالتزام بدفع الغرامة فقط وهذا شئ يسير على هؤلاء المخالفين اذ أنهم يتكسبون من وراء عمل القمائن المخالفة للملايين من الجنيهات .

ثانيا : الحظر الوارد فى المادة ٢ من القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ :

وجاء نص المادة الثانية على أنه " على أصحاب ومستغلى قمائن الطوب القـائمة عند العـمل بالقـانـون ١١٧ لسنة ١٩٨٣ توفيـق أوضاعـهم خلال سنتيـن مـن تاريخ العـمل بالقانون المذكـور باسـتـخدام بدائل أخرى للطوب المصنع من أتربة الجريف . ولايستفيد بعد هذه المهلة استعماله من أتربة ناتجة عن أرض زراعيـة فى اقامته المنشـأت العامة الحكومية أو مؤسسات القطاع العام " .

ويتضح من هذا النص أن المشرع منح أصحاب ومستغلى مصانع وقمائن الطوب القائمة مهلة لتوفيق أو اتباعه حددها المشرع بسنتين

من تاريخ العمل بالقانون وذلك باستخدام بدائل أخوى للطوب من أتربة التجريف للأرض الزراعية مثل استخدام الطفلة فى انتاج الطوب أو الاسمنت أو الرمل أو الحجر الجيرى ونبه المشرع إلى استخدام هذا الطوب الناتج من استخدام أتربة للأرض الزراعية فى بناء منشأت حكومية أو تابعة للقطاع العام . وذلك حتى يقلل الطلب على هذا النـــوع من الطوب . ولكن المشرع لم يقرن هذه المخالفة بجزاء رادع بل اقتصر الأمر على ازالة هذه المصانع والقمائن محل المخالفة بالطريق الادارى فقط دون أن يقرر عقوبة جنائية .

الفصل الثانى

تبوير الأرضى الزراعية

النص التشريعى :

تناول المشرع تبوير الأرض الزراعية فى المادة ١٥١ من القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون ٢ لسنة ١٩٨٥ والتي جاء نصها "يحظر على المالك أو نائبه أو المستأجر أو الحائز للأرض الزراعية صفة ترك الأرض غير منزرعة لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات الانتاج التي تحدد بقرار من وزير الزراعة . كما يحظر عليهم ارتكاب أى عمل أو الامتناع عن أى عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها ".

ولقد تناول المشرع هذه الصورة من صور التعدى على الأرض الزراعية فى ظل أحكام القانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣ الذى عدلت به بعض أحكامه بموجب القانون ٢ لسنة ١٩٨٥ ولعل الذى حدا بالمشرع الى تجريم هذه الصورة هو سد باب المطل أمام التحايل على القانون لاخراج الأرض الزراعية كى تقام عليها المساكن والمتمعن للنص سالف الذكر يجد أن المشرع تناول نوعين من الحظر هما :

١ - حظر ترك الأرض غير منزرعة لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات الانتاج التي تحدد

بقرار وزير الزراعة [١] ومما يجب الاشارة اليه مبدئيا أن المشرع عدل مدة الترك من سنتين الى سنة لضرورة قدرها أن مدة السنة كافية للتحقق من ترك الأرض دون عناية بها وحفاظا على الانتاجية الزراعية للمحصولات اذ أنها تساهم فى بناء الاقتصاد القومى . ومن ثم لاعمال هذا الحظر يجب أن يترك المالك أو الحائز الأرض غير منزرعة لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة لها والترك المعول هنا هو الترك العمدى أى الذى يكون ناشئا عن ارادة المالك أو الحائز وبالتالى لايعول على الترك المبنى على الاهمال والذى يعود الى سبب أجنبى دون الوصول الى مرتبة القوة القاهرة . هذا فى صورة المالك أو الحائز أو اضطراره الى السفر الى الخارج وعدم استطاعته تفويض الغير فى زراعتها . ويستوي فى الحائز أن يكون مستأجرا أو صاحب حق انتفاع أو دائنا مرتهنا رهنا حيازيا أو حيازيا أو سنديكا أو وليا طبيعيا أو وصيا أو وكيلا عن الغائب أو حتى غاصبا للأرض . وحدد المشرع مهلة زمنية قدرها بمدة سنة تحسب من تاريخ آخر زراعة كانت بالأرض ويجب أن تكون متصلة وليست متقطعة ويقصد بمدة السنة هنا ليس السنة الميلادية والهجرية التي يحسب بها التقويم وانما مقصودا لسنة هو السنة الزراعية التى تبدأ فى أكثر المحصولات فى نوفمبر وتنتهى فى أكتوبر وفى بعض المحاصيل الأخري مثل زراعة القصب تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر

---

(١) راجع م / محمد عزمى البكرى ص ٣٢.

فالمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة [١]، واشترط المشرع علاوة على هذا الترك العمدى مدة دورة زراعية كاملة أن تكون الأرض لها مقومات وصلاحية للزراعة ومستلزمات الانتاج التي يحددها وزير الزراعة وقد أصدر وزير الزراعة القرار رقم ١١ لسنة ١٩٦٦ والذى نص فى المادة الأولى منه " على أن تصرف مستلزمات الانتاج من تقاوي وأسمدة وغيرها لمختلف الحاصلات من جهات الصرف المختلفة طبقا للمعدلات المقررة حسب نوع تلك الحاصلات ومقدار المساحات المنزرعة فيها والمبينة فى الكشوف والخرائط والكروكيات المعتمدة من مديرى الزراعة بالمحافظات وذلك بموجب بطاقة الحيازة الزراعية " ومؤدى ذلك أنه اذا انتفت مقومات الزراعة فلا مجال للمسئولية كما لو انقطعت عن الأرض موارد الرى أو كانت الأرض ابتداء صحراوية أو بور لاتصلح للزراعة الا بتوافر معدات ووسائل غير متوافرة بالفعل [٢]، وهذه مسألة موضوعية تترك الى قاضى الموضوع يبحثها فى كل حالة على حدة فتوافر المقومات الزراعية للأرض رهينة بنوع هذه الأرض وطبيعتها وموقعها ومقدار مساحتها . وهذه مسائل يمكن للقاضى فيها تدب أهل الخبرة للوقوف على مدى توافر هذه المقومات أما مستلزمات الانتاج تتحدد بقرار من وزير الزراعة ولعل المشرع قد أضاف العبارة الأخيرة

---

(١) راجع للمؤلف بحث مطلول عن الاخلاء بسبب الأجرة والتشريعات الخاصة ص ٣٢ منشور بمجلة المحاماة عدد ١٩٩٤ ص ٢١٢.

(٢) د/ حمدى عبدالرحمن ص ٦٣.

وهى " مستلزمات الانتاج لسد الطريق أمام من يترك أرضه بدون زراعة بحجة عدم توافر مستلزمات الانتاج وذلك حتى لا تتعرض الأرض للترك دون زراعة .

٢ - حظر ارتكاب عمل أو الإمتناع عن عمل من شأنه تبوير الأرض أو المساس بخصوبتها :

لقد أرا دالمشرع بذلك الحظر سد كل باب نحو ترك الأرض الزراعية المهلة الزمنية المشار اليها قد يكون فعل الترك عمل أى يتمثل فى نشاط ايجابى حتى جانب المخالف كما لو قام بتشوين أتربة أو مواد ضارة بالتربة تؤدى إلى المساس بالتربة وخصوبتها أو اقامة ورشة لاصلاح السيارات مما يؤدى الى تسرب الزيوت والشحوم الضارة بخصوبة التربة وقد ذهب البعض الى القول أن هناك خطأ فى صياغة النص فالمشرع تصور أن يكون النص " أو عدم الامتناع عن أى عمل " وليس " أو الامتناع عن أى عمل " أى أن المشرع أسقط من النص لفظ (عدم) الذى كان يتعين ايراده بكل لفظ " الامتناع " [١]، غير أننا لانوافق صاحب هذا الاتجاه على ما ذهب اليه والمشرع جاء بصياغة صحيحة فالحظر الهدف منه مواجهة النشاط الايجابى والسلبى معا حتى لاتترك الأرض بدون زراعة .

---

(١) ن م / محمد عزمى البكرى ص ٣٠.

الجزاء التشريعى لارتكاب فعل التبوير :

تناول المشرع هذا الجزاء فى نص المادة ١٥٥ على أنه " يعاقب على من خالف أحكام المادة ١٥١ من هذا القانون بالحبس وبغرامة لاتقل عن خمسمائة جنيه ولاتزيد عن ألف جنيه عن كل فدان أو جزء من الأرض موضوع المخالفة واذا كان المخالف هو المالك أو نائبه وجب أن يتضمن الحكم الصادر بالإزالة تكليف الادارة الزراعية المختصة بتأجير الأرض المتروكة لمن يتولى زراعتها عن طريق المزارعة لحساب المالك لمدة سنتين تعود بعدها الأرض لمالكها أو نائبه وذلك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الزراعة . واذا كان المخالف هو المستأجر أو الحائز دون المالك وجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة انهاء عقد الايجار فيما يتعلق بالأرض المتروكة وردها للمالك لزراعتها وفى جميع الأحوال لايجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبة ولوزير الزراعة قبل الحكم فى الدعوى أن يأمر بوقف أسباب المخالفة وازالتها بالطريق الادارى على نفقة المخالفة " .

بامعان النظر فى هذا النص سالف الذكر نجد أن المشرع فرض نوعين من العقوبات . عقوبة أصلية تتمثل فى عقوبة مقيدة للحرية وهى الحبس دون تحديد حد أدنى للحبس والغرامة التي جعل لها حدا أدنى وهو ألا يقل عن خمسمائة جنيه ولايزيد عن ألف جنيه . وكذلك الحال عقوبات تبعية أو تكميلية جعلها تختلف بحسب الشخص المخالف .

فـاذا كـان المـخـالف هو المـالك أو نائبـه أوجب المـشـرع علي الادارة الزراعيـة المختصة أن تقوم بتـأجير الأرض المتروكة دون زراعتـها لمن يقبل زراعتـهـا من الراغبين فى الزراعـة بطريق الزراعـة وليس الايجـار النقد ولمدة دورتين زراعيتين . لأن مدة السنتين المشار اليها فى النص يقصد بها دورتين زراعيتين ، ثم تعود الأرض بعد ذلك الى المالك أو الحائز . أما اذا كان المخالف هو المستأجر أوجب المشرع على قاضى الدعوى أن الحكم الصادر فى الجنحة بشمـولة فسخ عقـد الايجار ورد الأرض الى المالك الأصلى لها . ولكن فيما يطبق على مذهب المشرع " اذا كان المخالف هو المستأجر أو الحائز " فالحائز قد يكون دائنا مرتهن أو صاحب حق انتـفـاع على الأرض أو واضع اليـد بنيـة التـملك . فـهنا يستعصى شمول الحكم بانهاء العلاقة الايجارية لأن ليس لها وجود . وبذلك كان حريا بالمشرع المصرى أن يتنزه عن هذه الصيـاغـة الرديئة للنص. ونناشد المشرع بتعديل النص فى الفقرة الأخيرة وجعله فقط اذا كان المخالف المستأجر وجب انهاء العلاقة الايجارية وتلاحظ أن قيام المستأجر بأعمال التبوير هو اخلال بالتزام جوهرى طبقا للمادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٧٢ المعدل ويمكن أن يكون موجبا للاخلاء وكـان الأحرى بالمـشـرع فى مـجـال التـجـريم عدم التـداخل فى المسائل المدنية والاكتفاء بالعقوبة الجنائية الأصلية الحبس والغرامة مع التنويه بوضع حد أدنى لمدة الحبس . وتشير فى نهاية النص أن المشرع حظر وقف التنفيذ لعقوبة الحبس والغرامة . ولكن الآن سلطة القاضى فى وقف التنفـيـذ لأى من العقـوبتـين جائزاً بعـد الحكم بعدم دسـتورية حظر وقف التنفيذ . ولكن الآن بعد حكم الدستورية أصبح جائزاً للقاضى وقف التنفيذ [١] لعقوبة الغرامة .

---

(١) أنظر الدعوى ٣٧ لسنة ١٥ ق فى ١٩٩٦/٨/٣ دستورية عليا

الفصل الثالث

اقامة مبانى على الأرض الزراعية

النص التشريعى :

تناول المشرع فى المادة ١٥٢ حظر البناء على الأراضى الزراعية وجاء نصها كما يلى " يحظر اقامة أية مبانى أو منشآت فى الأراضى الزراعية أو اتخاذ أية اجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لاقامة مبانى عليها ويعتبر فى حكم الأرض الزراعية . الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية . ويستثنى من هذا الحظر .

أ - الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١/١١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتبارا من هذا التاريخ الا بقرار من مجلس الوزراء " .

ب - الأراض الداخلة فى نطاق الحيز العمراني للقرية والذى يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة مع وزير التعمير .

ج - الأراضى التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة .

د - الأراضى التي تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى والحيواني والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة .

هـ - الأراضى الواقعة بزمام القرى التي يقيم عليها المالك سكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة ، وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة ج يشترط فى الحالات المشار اليها سلفا صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى اقامة أية منشآت أو مبانى أو مشروعات ويصدر قرار من وزير الزراعة بشروط واجراءات منح الترخيص بالاتفاق مع وزير التعمير يتضح من هذا النص سالف الذكر أن المشرع ضمن هذا النص نوعين من الحظر ثم استثناء على هذا الحظر وهما :

حظر اقامة مبانى أو منشآت على الأراضى الزراعة وحظر اتخاذ التقسيم لهذه الأراضى ثم تناول الاستثناء فى خمس حالات واشترط الحصول على الترخيص بها فيما عدا الفقرة ج لا تخضع للترخيص ومن ثم نتناول استثناء لهذا النوع من أنواع التعدى على الأراضى الزراعية كما يلى :

١ - **الحظر الأول :** عدم اقامة مبانى أو منشآت على الأراضى الزراعية نجد هذا الحظر واردا فى الفقرة الأولى من المادة ١٥٢ سالف الذكر والتي جاء نصها : " يحظر اقامة أية مبانى أو منشآت فى الأراضى الزراعية " . ولكن المشرع لم يفصح عن ماهية هذه المبانى والمنشآت أو وضع تعريف محدد للأرض الزراعية ومن ثم يمكن القول أنه يقصد بالمبانى والمنشأت محل هذا الحظر أنها كل شئ قائم على

الرقعة الزراعية وذلك مهما كانت طبيعة المادة التي استعملت في اقامتها ومهما كان الغرض من اقامتها ومدة بقائها أى كل كيان مادى متماسك يتم اقامته على الأرض الزراعية وقد أيدت محكمة النقض المصرية هذا الذى نذهب اليه فى أحد أحكامها فقضت [١]" أن البناء هو كل عقار مبنى يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه ويؤدى الى فوات الفرصة للاستغلال " . ويذهب البعض الى القول [٢]" أن المشرع أورد لفظ المباني مستقلا عن المنشآت للدلالة على أنه يقصد بها المباني السكنية على الأراضى الزراعية باعتبارها تمثل أكثر صور التعدى بالبناء على هذه الأراضى شيوعا واستند فى ذلك الى أن المناقشات التي دارت بمجلس الشعب حول هذا النص كانت حول المباني السكنية. ولكننا لا نشاطره هذا الاتجاه ونرى عند الأخذ بذلك التعبير فانه يسمح باقامة مبانى تعرض استغلالها فى نشاط تجارى أو صناعى مثل اقامة البناء لغرض استعماله محلا تجاريا أو ورشة لاصلاح السيارات أو مخزن للمواد الكيماوية أو اقامة البناء لاستخدامه فى غرض اجتماعى أو خيرى مثل البناء لاستخدامه مدرسة أو مستشفى أو ملجأ. ونعتقد أن النص فى صياغته استعمل لفظ " أية مباني أو منشأة فى الأرض الزراعية" .فهذا النص قاطع فى حظر الاقامة لأى مبنى أيا كان الغرض من استعماله [٣]، ولكن ما مقصود هذه الأراض الزاعية محل

---

(١) راجع نقض جنائى ١/٤/١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ الطعن ٩٧٩ .

(٢) راجع م/ محمد عزمى البكرى ص ٢٣.

(٣) راجع د/ حمدى عبدالرحمن أحمد ص ٧٧.

الحظر هل هى الأرض التى تزرع بالفعل ، الواضح من صياغة النص أن المشرع حظر اقامة البناء على الأراضى الزراعية واعتبر فى حكمها أى فى حكم الأرض الزراعيـة الأراضى البور القـابلة للزراعة داخل الرقـعة الزراعيـة ، ومن ثم يمكن القول أن هناك نوعين من الأرض محل الحظر الأولى : هى الأرض الزراعيـة ، والثـانيـة هى : الأراضي البـور القـابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية وسوف نتولى تحديد ماهية كل منها كما يلى :

أ - الأراضى الزراعيـة لم يضع المشرع تعريفـا محددا للأراضى الزراعية ومن ثم يقصد بها الأراضى القابلة للزراعة بحالتها أى صالحة للانبـات دون استـصـلاح يستـوى فى ذلك أن تكون مـزروعـة بالفـعل أو ليست كذلك فمـا دامت الأرض قابلة للزراعة دون استـصلاح فـهى أرض زراعية خاضعة لقوانين الاصلاح الزراعى وحماية الرقعة الزراعية .

ب - الأرض البور القـابلة للزراعة بامعـان النظر فى هذا النص نجد أنه يشترط لخضوع هذه الأراضى شرطان :

١ - أن تكون هذه الأرض قـابلة للزراعـة : وهذا شـرط مـفـتـرض ومنطقى اذ كـيف يـتسنى خضـوعـهـا للحظر وهى غيـر قـابلة للزراعـة فالغرض من التشريع هو حماية الرقعة الزراعية ومن ثم فلا محل للحظر أو التـجـريم اذا كـانت هذه الأراضى لايمكن مـعـه الحـال زراعـتـهـا بأية وسيلة وذلك لأن البناء لايكون من شـأنه المـسـاس بـالرقـعـة الزراعـيـة والبلاد .

٢ - أن تكون الأرض البور داخل الرقعة الزراعية : أى أن تكون جغرافيا داخل الرقعة الزراعية وهذا تأكيد لغرض المشرع وفعالية حماية الأراضى الزراعية فحيث تكون الأرض البور داخل الرقعة الزراعية فان وجه التحايل على قوانين الحظر للبناء والتقسيم يبدو أكثر وضحا اذ قد يلجأ البعض الى تعمد ترك الأرض بغير زراعة داخل هذه الرقعة الزراعية وإهمال العناية بها لجعلها أراضى بور . ثم يتم التقسيم بها وحكمة الحاق هذه الأراضى بالأراضى الزراعية تكمن فى قطع الطريق أمام هؤلاء فى إخراجها من حكم الأراضى الزراعية .

٢ - الحظر الثانى : حظر التقسيم للأرض الزراعية لاقامة مباني عليها لقد تناول المشرع هذا الحظر فى ذات الفقرة الأولى من نص المادة ١٥٢ والتي جاء نصها " ... فى الأراضى الزراعية أو اتخاذ أية اجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضى لاقامة مبانى عليها " . وبامعان النظر فى هذا النص نجد أن المشرع لم يحدد المقصود بالتقسيم وتذهب مع البعض الى القول [١]: أن التقسيم هو تجزئة لقطعة الأرض الى أكثر من قطعتين كما يحتبر تقسيما اقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته من قطعة الأرض سواء كانت هذه المباني متصلة أو متقطعة . وهذا هو الذى ذهب اليه المشرع فى قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ وخاصة فى المادة ١١ منه التى جاء نصها أن التقسيم هو كل تجزئة

(١) راجع د. جمدى عبدالرحمن ص ٧٥ ، عزمى البكرى ص ٣٣.

لقطة أرض داخل نطاق المدن الى أكثر من قطعتين كما يعتبر تقسيما اقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبانى متصلة أو منفصلة ولا مغبة فى الأمر اذا أخذنا هذا التعريف من ذات النص رغم أنه خاص بالمدن وتطبيقه على الأراضى الزراعية فى زمام القرى لاتخاذ السلطة من الحظر ولايطبق حظر التقسيم على الأراضى التى تدخل الحيز العمراني للقرية(١)، ونرى أن حظر التقسيم يتعرض الى تجزئة الأرض الزراعية بقصد اقامة مابني عليها ، وهذا ينطبق بالتالى على بيع اجزاء من الأرض الزراعية أيا كان حجمها مادام هذا البيع لم يقم صاحبه بالتقسيم بالمعنى المقصود قانونا وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد (٢)" أنه لامحل لهذا الحظر اذا بيع جزء من الأرض الزراعية دون تقسيم حتى ولو كان المشترى يستهدف من الشراء اقامة مبنى على تلك الأرض ولعل الحكمة التشريعية فى هذا الحظر التشريعى تبدو أقل قيمة وأنه فى إباحة التقسيم سوف ينتهى الأمر حتما الى تحويل الأراضى إلى معدة للبناء والتقسيم من الرقعة الزراعية .

استثناء على هذا الحظر التشريعى :

أورد المشرع فى عجز النص سالف الذكر خمس حالات مستثناه

---

(١) راجع م / محمد عزمى البكرى ص ٣٤.

(٢) راجع نقض جنائى ١٩٨٤/٢/٢٠ مجموعة القواعد القانونية السنة ٥٠ طعن ١٠٨٣ .

على حظر اقامة مباني أو منشآت على الأراضى الزراعية وما فى حكمها فى أراضى بدون قابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية هى :

١ - الأراضى التي تقع داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الإعتداد بأية تعديلات على الكردون اعتبارا من هذا التاريخ الا بقرار من رئيس مجلس الوزراء ".

ورد النص على هذا الاستثناء فى الفقرة " أ " من المادة ١٥٢ سالف الذكر ونستطيع أن نستخلص من هذا النص أن المشرع فرق بين حالتين طبقا لتاريخ ١٩٨١/١٢/١ الأرض الداخلة فى كردون المدن وفقا للنظم والقرارات الادارية الصادرة فى هذا الشأن من السلطات المختصة وفقا للقرارات القائمة حتى هذا التاريخ وبالتالى فان هذه الأراضى تخرج من عداد الأرض الزراعية ومن ثم يجوز البناء عليها والأراضى التى لم تدخل حتى ١٩٨١/١٢/١ فهذه الأراضى تظل أرضا زراعية لايجوز البناء عليها الا اذا تغير كردون المدينة بصدور قرار من رئيس مجلس الوزراء فقط ولا سلطة للمحافظة أو وزير التعمير والاسكان أو وزير الزراعة فى تحديد الكردون أو تعديله واذا صدر قرار رئيس الوزراء بتعديل الكردون فان هذه الأراضى تخضع لقوانين الاسكان وتنظيم البناء وهو القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل وقوانين الاسكان المتعاقبة ابتداء من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولابد من الحصول على ترخيص بذلك من مجلس المدينة المختص أو الحى المختص قانونا .

كما تخضع أيضا لقيد الحصول على ترخيص من المحافظ المختص طبقا للفقرة الأخيرة من نص المادة ١٥٢ سالف الذكر.

٢ - الأراضى التي تقع فى الحيز العمرانى للقرى والذى يصدر بتحديده قرار وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير .

لم يوضح المشرع كيفية تحديد الحيز العمرانى للقرية أو وضع تعريفا محددا له فما هو الحيز العمرانى للقرية وما كيفية تحديده ؟

يقصد بالحيز العمرانى للقرية الكتلة السكنية وما يتخللها أو يحيط بهذه الكتلة من فراغات[1] . ولكن هذا التعريف فيه تضييق شديد على مواطن القرية لأنه يقصر الكتلة السكينة على ما يتخللها من فراغات ومن ثم تكون مقيدة بعدم المساس بالزمام الزراعى للقرية وذلك أن الحيز العمرانى أوسع نطاقا من الأراضى المتخللة للكتلة السكنية لأنه يشمل بالاضافة الى تلك الفضاء الكائنة حول القرية الذى يحدده وزير الزراعة بقرار منه وقد صدر قرار وزير الزراعة رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٤ بكيفية تحديد هذا الحيز العمرانى وجاء نص المادة ٢ منه " بكون تحديد الحيز العمرانى للقرى فى تطبيق أحكام المادة ١٥٢/ب بواسطة لجنة بكل مركز ادارى تشكل بقرار من المحافظ المختص برئاسة مدير الادارة الزراعية وعضوية ممثلين للاسكان والرى والمساحة والطرق والوحدة المحلية المختصة مع مراعاة الضوابط الآتية :

---

(١) راجع د/ عبدالعزيز المرسى ص ٢٩٦.

١ - يتم الاعتماد بصفة أساسية على الخرائط المساحية الحديثة والكتلة السكنية فى تحديد الحيز العمرانى .

٢ - ترفع التوسعات الانشائية الحديثة على خرائط مساحية بمقياس رسم ١/ ٢٥٠٠ موضحا بها الكتلة السكنية الحديثة والقديمة.

٣ - يتعين أن يصدر رسم تخطيطى لنطاق الحيز العمرانى بمراعاة الكتلة السكنية الحالية مع اضافة مساحات لمواجهة توسعات المبانى الخاصة بمرافق القرية بما يجعل خط نطاق الحيز منتظما بقدر الامكان ويتفق مع الأصول التخطيطية السليمة مع عدم المساس بالمراوى أو المصارف أو غيرها من منافع القرية التي تخدم الأراضى الزراعية وذلك على الا تتجاوز المساحات المضافة من جميع الجهات نسبة ١٠٪ من مجموع مساحة الكتلة السكنية القائمة حالا وترفع هذه اللجنة توصيتها الى اللجنة على مستوي المحافظة وتشكل بقرار من المحافظ يكون رئيسا لها مدير مديرية الزراعة وعضوية السكرتير العام المساعد ورؤساء أجهزة الاسكان والرى والنقل والمساحة والتخطيط العمرانى والهيئة العامة لجهاز تحسين الأراضى وتقوم اللجنة الأخيرة بمراعاة الضوابط سالفة الذكر وتصدر قرارها بالتعديل أو الاقرار ثم تعتمد من المحافظ المختص ويودع الأصل فى ديوان عام المحافظة وترسل صور منها للزراعة والاسكان والمساحة بالمحافظة وكذلك الادارة الزراعية بالمركز وتعلق صورة منها بالجمعية التعاونية الزراعية ولايجوز النظر

فى تعـديل هذا الكردون الا بعـد مضى خمس سنوات من تاريخ صـدور قرار المحافظ بالاعتماد [(١)]، ويلاحظ على نهاية صياغـة النص الوارد فى المادة ١٥٢/ب "... والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة " أى أن الاستثناء سالف الذكر لايطبق الا بعد صدور قرار وزير الزراعة بتحديد الحيز العمراني أى الحيز العمرانى للقرى لايكون له ثمة كيان قانوني الا اذا صدر بتحديده قرار من وزير الزراعـة بالاتفاق مع وزير التعمير وقبل ذلك لايمكن القول بوجود هذا الحيز العمرانى ويستحيل بالتالي تطبيق هذا الاستثناء . ويترتب على هذا [(٢)]، أن أى بناء على أرض زراعية يقع تحت طائلة العقاب اذا حدث قبل صدور قرار التحديد مع ملاحظة أن المادة ١٥٦ فى فقرتها الأخيرة أوجبت وقف الدعاوي والاجراءات المرفوعة على من أقاموا بناء على الأرض الزراعيـة فى القرى بالمخالفة لأحكام المادة ٢ من القانون ٣ لسنة ١٩٨٣ بالتخطيط العمرانى .

الأراضى التي تقيم الحكومة مشروعات ذات النفع العام : تناول المشرع ذلك الاستثناء فى المادة ١٥٢/ج وهو متميز عن غيره من باقى الاستثناءات سواء السابقة عليه أو اللاحقة بأنه لايخضع للحصول على ترخيص من المحافظ المختص لأن المشرع أعفى هذه الحالة من

(١) راجع م / محمد عزمى البكرى ص ٤٠ - ٤١.
(٢) راجع د/ حمدى عبدالرحمن ص ٨٤ .

ترخيص من المحافظ المختص لأن المشرع أعفى هذه الحالة من الترخيص وقد ذهب البعض الى أن ذلك الاستثناء مقيد بأمور ثلاثة :

الأول : أن تكون الحكومة هى التي تشرع فى اقامة المبانى على الأرض الزراعية .

الثانى : أن يكون المشروع ذو نفع عام مثل اقامته مستشفى أو مدرسة أو خلافه .

الثالث : أن يتعذر اقامة هذا المشروع فى غير الأراضى الزراعية وعدم وجود مباني أو أراضى أخرى تحقق هذا الهدف المنشود .

ولكن رغم أن المشرع أعفى هذه المشروعات من ترخيص المحافظ المختص وجب لذلك موافقة وزير الزراعة على المشرع وقد تكفل القرار ١٢٤ لسنة ١٩٨٤ فى مادته الثالثة بكيفية الحصول على هذه الموافقة وهى تقديم طلب الموافقة من الوزير إلى المحافظ المختص أو رئيس الهيئة العامة أو هيئة القطاع العام المختص الى وزير الزراعة مرفقا به المستندات الدالة على ملكية الأرض وموافقة مالك الأرض اذا كانت غير مملوكة للجهة صاحب المشروع خريطة مساحية بالموقع مع اقامة البناء عليه ..

٤ - الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك سكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التي يصدر بها قرار من

وزير الزراعة : تناول المشرع هذا الاستثناء فى المادة ١٥٢/ج ويقصد بهذه الأراضى التي تقع خارج الحيز العمرانى للقرية وتدخل فى الرقعة الزراعيـة للقرية أما الأراضى التي تتخلل الكتلة السكنيـة والأراضى الكائنة بالفـراغ الذى يحـدد حـولهـا أى الأراضى الداخلة فى الحيـز العمرانى للقرية فهى خاضعة للاستثناء والوارد فى المادة ١٥٢/ب وهو قاصر على اقامة المالك مسكنا خاصا به [١]، أو مبنى يخدم الأرض الزراعية وهذا يعتبر ضمنا أنه لايستفيد من هذا الاستثناء الا المالك فقط دون المستأجر ويذهب البعض الى القول بأن المالك طالب الترخيص للبناء فى كلتا الحالتين يجب أن يكون عقده مسجلا لأن الملكية فى العقارات لا تنقل سواء المتعاقدين أو لغير المتعاقدين الا بالتسجيل غير أننا لا نوافق فيما ذهب اليه لأن وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية يفيد الملكية وكذلك الميراث . فليس من المنطقى وضع قيد على حرية المالك وخصوصا اذا كانت ملكيـة مستقرة ولا نزاع فيـها ويتعين من ثم أن يكون البناء الذى يقيمه المالك له شخصيا للسكن فيه أن يكون البناء مخصص لخدمة أرض المالك مع اقامة بناء عليها دون أرض الغير أو له أرضى أخرى حتى ولو كان هذا الغير هو أحد أولاده أو والديه أو زوجته وقد صدر القرار ١٢٤ لسنة ١٩٨٤ فى مادته الخاصة موضحا شروط واجراءات الترخيص لهذا النوع من أنواع البناء وذلك على النحو التالى : المادة الخامسة التي جاء نصها " يشترط لاقامة

---

(١) راجع د/ محمد عزمى البكرى ص ٤٥.

مسكن خاص للمالك بزمام القرية أو ما يخدد أرضه توافر للشروط الآتية:

أ - عدم وجود مسكن خاص للمالك بالقرية أو أسرته المكونة من زوجته أو زوجاته مهما تعددن والأولاد القصر.

ب - ألا تزيد المساحة التي يقام عليها السكن على ٣٪ من مجموع المساحة الكلية لمدة لاتقل عن سنتين زراعيتين ويجوز الاعفاء من هذا الشرط بقرار من المحافظ المختص .

ج - ألا تزيد المساحة التى يقام عليها ما يخدم الأرض الزراعية على قيراطين كاملين لكل عشرة أفدنة بالملك .

هـ - لايجوز الترخيص باقامة مسكن آخر أو ما يخدم الأرض عن ذات المساحة المرخص بها بالملك فى حالة التصرف فى هذه المسافة أو انتقال ملكيتها لمدة خمس سنوات على الأقل وقد نص المشرع فى المادة ٩٠٧ من ذات القرار عن اجراءات الحصول على هذا الترخيص وكل ذلك مقيد بالحصول مقدما على ترخيص من المحافظ المختص.

٥ - الأراضى التي تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الحيوانى تناول المشرع هذا الاستثناء فى المادة ١٥٢/هـ . ويقصد منه كل من يرغب فى اقامة مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى سواء كان الراغب هو أحد الأشخاص العاديين أم هيئات عامة أم حكومية مثل

الشركات والجمعيات بشرط أن يكون المشروع من المشروعات التي تحدد بقرار من وزير الزراعة وتخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى وقد حدد قرار وزير الزراعة ١٢ لسنة ١٩٨٥ هذه المشروعات بأنها تلك التى تكون متصلة بصورة مباشرة بالانتاج الزراعى أو الحيوانى وقد تطلب القرار الوزارى فى المادة ٦ منه ارتباط المشروع بالأرض موضوع الطلب وتقدر اقامتها فى غير الأرض الزراعية وعدم وجود مباني أو أراضى فضاء نفي بذلك الفرض وهذا الضابط[١] يتحقق منه مصدر الترخيص وتطلب القرار أيضا فى المادة ٤/ب أن يكون المشروع مناسب فى طائفته مع المساهمة المطلوبة حسبما صوره اللجان المختصة المنصوص عيها فى القرار ثم جاءت الفقرة ج من ذات النص مقيدة حصول صاحب الشأن على الموافقات المبدئية على المشروع المطلوب اقامته من الجهات الادارية المختصة بالمجتمعات العمرانية الجديدة حسب الأحوال وفقا للقوانين والقرارات المنظمة لهذه الجهات وفى جميع الأحوال يجب مراعاة المسافات المناسبة بين المشروعات التي يرخص بها وبين الكتلة السكنية ويصدر بتحديد هذه المسافات قرار من المحافظ المختص بمراعاة أحكام القوانين المعمول بها ونظم نص المادة ٧ من ذات القرار كيفية الحصول الترخيص وجاء نص المادة ١٠ منه أيضا وقرر أن الترخيص شخصى لايجوز التنازل عنه للغير كما حظر تغيير الغرض

---

(١) راجع م/ محمد عزمى البكرى ص ٤٤ - ٤٥.

المرخص به . ولايجوز منح الترخيص للمخالفين الا بعد الحكم بصدور براءتهم نهائيا أن يحكم بأن لايقبل الطعن بالنقض أو التماس اعادة النظر . ولا يجوز ترك المشروع بدون تشغيل لمدة تزيد على عام . ولايقبل تقيد الغرض من الترخيص قبل مضى عشر سنوات .

جزاء مخالفة الحظر الوارد فى المادة ١٥٢ من قانون الزراعة

تناول المشرع هذا الجزاء فى المادة ١٥٦ من ذات القانون والتي جاء نصها " يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة ١٥٢ من هذا القانون أو الشروع فيه بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولاتزيد على خمسين ألف جنيه وتعدد العقوبات بتعدد المخالفات ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بازالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف وفى جميع الأحوال لايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة ولوزير الزراعة حتى صدور حكم فى الدعوى وقف أسباب المخالفة بالطريق الادارى على نفقة المخالف . وتوقف الاجراءات للدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على أرض زراعية فى القرى قبل تحديد الحيز العمرانى لها بالمخالفة لحكم المادة ٢ من القانون ٣ لسنة ١٩٨٣ فى شأن التخطيط العمرانى للقرية " .[١]

بامعان النظر فى هذا النص التشريعى يمكن الاستدلال بأن المشرع وضع نوعين من الجزاء هما : الجزاء الجنائى والادارى .

(١) أنظر حكم الدستورية العليا فى الدعوى رقم ٦٤ لسنة ١٩ق دستورية عليا وحكم بعدم دستورية هذه الفقرة الخاصة بحظر وقف التنفيذ لعقوبة الغرامة .

وسوف نعرض لكل منهما على حده كما يلى :

١ - الجزاء الجنائى :

قرر المشرع للمخالف للحظر الوارد فى ١٥٢ من قانون الزراعة عقوبة جنائية تمثلت فى عقوبة الحبس وهى مقيدة للحرية ولم يحدد لها المشرع حد أدنى لايجوز النزول عنه ومن ثم يجوز للقاضى ابتداء الحبس من ٢٤ ساعة حتى ثلاث سنوات . والغرامة التي لايقل حدها الأدنى عن عشرة آلاف ولا تزيد على خمسين ألف جنيه وحظر المشرع على قاضى الموضوع وقف تنفيذ هذه العقوبة الأخيرة [١] " لايجوز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة " . وهذه هى العقوبة الأصلية للمخالف وسوى فيها المشرع بين الشروع فى الجريمة التامة على خلاف الحال فى التبوير والتجريف . نظرا لأن هذا النوع من التعدى باقامة مبانى أو منشآت أو اتخاذ اجراءات تقسيم الأراضى الزراعية أشد أنواع التعدى على الرقعة الزراعية اذ أنه يفقدها ذاتيتها وتتحول الأرض الزراعية الى أرض بناء وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات وأوجب المشرع المصرى على قاضى الدعوى توقيع عقوبة تكميلية وهى الازالة أى ازالة المبانى المخالفة أورد الحال الى ماكان عليه عند اتخاذ اجراءات التقسيم وذلك على نفقة

---

(١) صدر حكم الدستورية العليا فى الدعوى ٦٤ لسنة ١٩ق بعدم دستورية نص المادة ١٥٥ من قانون الزراعة ٣ لسنة ١٩٦٦ لمخالفة المواد ٤١ . ٦٧ ، ١٦٥ ، ١٦٦ من الدستور حيث أن النص المعيب يحرر القاضى من السلطة المخولة له فى المادتين ٥٥ ، ٥٦ عقوبات وهى مما يخل بمبدأ الفصل بين السلطات .

المخالف . ونرى كثيرا من الأحكام الجنائية الصادرة من محاكم الجنح الجزئية أنها توجب عقوبة الحبس مع الايقاف وغرامة عشرة آلاف جنيه والازالة دون ذكر على نفقة المخالف مما يجعل الحكم مشوبا بالخطأ فى تطبيق القانون . ويكون عرضه للالغاء وهى عقوبة تكميلية وجوبية.

٢ - الجزاء الادارى :

خول المشرع فى ذات النص أى المادة ٣/١٥٦ حتى صدور حكم فى الدعوى وقف أسباب المخالفة باستصدار قرار ادارى بوقف أو يمنع الأعمال على نفقة المخالف وننوه الى أن سلطة الوزير محددة فى وقف الأعمال دون الازالة أى اعادة الحال الى ماكان عليه . كما هو الحال فى التجريف والتبوير وحتى صدور حكم فى الدعوى فاذا ما صدر حكم فى الدعوى ويتبع هذا إتقان السياسية الجنائية فى تنفيذ الأحكام ونعتقد أن المشرع أحسن صنعا اذ خول وزير الزراعة هذا الحق . بل كان عليه ألا يقف عند حد وقف الأعمال بل يمتد الأمر الى إزالة أسباب المخالفة بالطريق الاداري على نفقة المخالف دون الانتظار لصدر حكم من محكمة الجنح اذ أن القرار الاداري له أثر فورى دون انتظار الحكم فى الدعوى الجنائية استئناف من العقوبات والنص سالف الذكر :

لا تنطبق هذه الأحكام على الأشخاص الذين قاموا بالنباء فى أرض زراعية بالمخالفة لأحكام هذا القانون . طالما كان البناء قبل تحديد

الحيـز العـمـرانى للقـرية فـجـاء النص على وقـف الدعـوى والاجـراءات المرفوعـة ضد هؤلاء على الأراضى الزراعيـة قبل تحديد الحيـز العمـرانى لها اذا كانت المباني داخل نطاق الحيز العمرانى للقرية (١).

---

(١) المنوط به إصدار قرار وقف الأعمال بعد وزير الزراعة ولايجوز له تفويض المحافظ فى القيام بذلك لأن المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم ٧٠٠٧ لسنة ٤٤ق بجلسة ٢٠٠١/٢/٧ استقر قضائها على أن الاختصاصات التي يستمدها الرئيس الادارى من سلطة عليا بناء علي قواعد التفويض فانه لا يجوز له أن يفوض فيها بل يتعين عليه أن يمارس الاختصاصات المفوضة اليه بنفسه منشور فى مجلة المحاماة العدد الثانى ٢٠٠٢ ص ٤٨٩.

الباب الثانى

تنظيم الاستغلال الزراعى وطرقه

تمهيد:

بصدور القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الذى عدل أحكام القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ [١]، تعدلت كافة القرارات للعلاقة الايجارية ما بين المالك والمستأجر فى استغلال الأراضى الزراعية فاستبدل بنصوص المواد ٣٣ مكرر ، ٣٣ مكرر " ج " ٣٣ مكرر " ز " ، ٣٥ مكرر " ب" فقرة ثانية فاستبدل فى المادة ٣٣ القيمة الايجارية القوية وجعلها ٢٢ مثل الضريبة العقارية السارية ، ٢٣ مكرر بعدم سريان الحد الأقصى للأجرة على الأراضى التي تزرع حدائق أو موز أو نباتات مستديمة لأكثر من سنة عدا القصب ، ٣٣ مكرر ج بالتزام المستأجر باذن أجور الرى والضرائب على الأراضى الزراعية وتطهير المساقى والمصارف ، ٣٣ مكرر ز بانتهاء عقود الايجار نقدا ومزارعة السارية وقت العمل بذلك القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ هى لم يتفق الوفاء على غير ذلك وسريان أحكام القواعد على تحديد القيمة الايجارية ٣٥ مكرر ب بسريان القواعد العامة أيضا على عقود الايجار التي يلزم من تاريخ العمل بهذا القانون والغاء المادة ٣٤ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بانتهاد الفقرة الانتقالية أو مدة العقد أيهما أقل . كما تلغى الفقرة الثانية من

(١) انظر الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر فى ١٩٩٢/٦/٢٨.

المادة ٣٦ والمواد ٣٦ مكرر ، ٣٦ مكرر أ ، ب من ذات المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وإيذاء هذه الأحكام الانتقالية التي أوردها المشرع أصبحت الضرورة ملحة باللجوء الى القواعد العامة اذ لامجال لقاعدة الامتداد القانونى والخضوع للقواعد العامة فى تحديد القيمة الايجارية . ومن هنا تأتى الضرورة بقدرها نظرا لأن عقد ايجار الأرض الزراعية يمثل القطاع الأكبر فى معيشة الأفراد داخل المجتمع فلابد من عرض أحكام العلاقة بين المالك والمستأجر فى ظل القواعد العامة أولا: ثم لأحكام منها فى ظل التشريعات الخاصة فى حدود ما بقى منها من أحكام صالحة وتأتي خطة البحث فى هذا الباب منقسمة الى فصلين :

تناول الأول : أحكام ايجار الأرض الزراعية فى ظل القواعد العامة فى القانون المدنى ، ويتناول الثانى : أحكام ايجار الأرض الزراعية فى ظل التشريعات الخاصة .

الفصل الأول

أحكام ايجار الأرض الزراعية فى القواعد العامة

تمهيد

يقصد بالقواعد العامة النصوص التي أوردها المشرع فى ظل القانون المدني المصرى الجديد . ونود الاشارة الى أن المشرع تناول القواعد العامة بعقد الايجار بصفة عامة فى المواد من ٥٥٨ حتى ٦٢٧ مدنى ومن ثم يمكن انطباق القواعد العامة فى ايجار الأراضى الزراعية وخصوصا أن المشرع لم يحظر تطبيقها ومن ثم تأتى دراستنا للقواعد العامة متضمنة ماهية العقد وخصائصه وانعقاده وأسبابه وآثاره ثم طرق الاستغلال الزراعى سواء كان الايجار بالنقد أو بالمزارعة ومن هنا تأتى خطة البحث فى هذا الفصل أربعة مباحث رئيسية يتناول المبحث الأول: ماهية العقد وخصائصه وأسبابه . ويتناول المبحث الثانى : انقضاء العقد . ويتناول المبحث الثالث : آثار العقد ، ويتناول المبحث الرابع : طرق الاستغلال الزراعى ، وذلك على النحو التالى :

المبحث الأول

ماهية عقد الايجار وخصائصه واثباته

ماهية العقد وخصائصه

لقد عرف المشرع عقد الايجار فى المادة ٥٥٨ مدنى " الايجار عقد يلزم المؤجر بمتقضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " . ومن ثم يمكن القول بأن عقد الايجار يقصد به تمكين شخص من الانتفاع بشئ معين مدة معينة [١]، ومن ثم من هذا التعريف يمكن القول أن عقد الايجار يتمتع بالخصائص التالية:

أ - عقد رضائى :

يقصد بالرضائية أن العقد ينعقد دون حاجة الى الزام افراغه فى شكل خاص ونستخلص الرضائية من عدم اشتراط المشرع شكلا معينا لانعقاد الايجار مما يستوجب الأخذ بالقاعدة العامة فى ابرام العقود وهي الرضائية . ومن ثم فان الايجار ينعقد بمجرد تراضى طرفيه عليه أيا كانت الوسيلة التي اختارها للتعبير عن ارادتها فينعقد الايجار بالكتابة وينعقد بالمشافهة وبالاشارة الدالة على ذلك [٢].

---

(١) راجع د/ محمد لبيب شنب أحكام الايجار عام ١٩٧٦/٧٥ دار النهضة العربية ص ٢٥.

(٢) أنظر للمؤلف الموسوعة المدنية فى العقود عام ١٩٩٥ ص ٢٨.

ب - عقد ملزم للجانبين :

من المعلوم أن عقد الايجار يرتب على عاتق عاقديه التزامات متبادلة يلزم المؤجر بتسليم الشئ المؤجر صالحا للاستعمال . فى المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة القانونية أو المتفق عليها وتظهر أهمية هذه الخاصية فى الدفع بعدم التنفيذ والفسخ وتبعة الهلاك.

ج -عقد معاوضة :

لما كان كل من طرفى العقد يأخذ مقابلا لما أعطاه للطرف الأخر فالمؤجر يخول المستأجر منفعة شئ من الأشياء وفى مقابل ذلك يدفع له المستأجر مبلغا من النقود أو يعطيه شيئا آخر .

د - عقد وارد على المنفعة :

لما كان الغرض من عقد الايجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بشئ لمدة معينة يعود بعدها الى المؤجر . فهو لايخول المستأجر أى حق على الشئ فيه يمكنه من التصرف فيه . وفي ذلك يتميز الايجار عن البيع الذى يقصد منه نقل ملكية المبيع نهائيا الى المشترى . بحيث يكون له استعماله واستغلاله دون التصرف فيه .

هـ - عقد مدة :

يلعب الزمن دورا بارزا في عقد الايجار فلا يتصور الانتفاع بالشئ

الا من خلال الحيز الزمنى ومن ثم فانه يعتبر من عقود المدة وتظهر أهمية المدة عند استعمال حق الفسخ ، وبفسخ العقد يستحيل أعمال الأثر الرجعى فى عقد الايجار . لأن الزمن اعتبر ملحوظ فيه لذاته ولايمكن اعادة الزمن وعلى حد تعبير البعض ما مضى من الزمان لايعود.

١ - اثبات عقد الايجار

باستطلاع نصوص التشريع فى القانون المدنى المصري الجديد نجد أن المشرع لم يتناول فى نصوصه أى نص يثبت جميع العقود سوى المادة ٦٠ اثبات التي جاء نصها " فى غير المواد التجارية اذا كان التصرف القانونى تزيد قيمته على خمسمائة جنيه أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز شهادة الشهود فى اثبات وجوده أو انقضائه مالم يوجد اتفاق أو نص بغير ذلك " ولكن كيف تقدر قيمة الايجار حتى يتم الوقوف على قيمة التصرف .

يذهب الفقه [١] ، الى أنه من المتفق عليه أنه بتقدير القيمة الايجارية لاينظر الى قيمة منفعة العين المؤجرة بل ينظر الى الأجرة المحددة فى العقد . فاذا كان المتعقدان قد حدد مدة الايجار فان قيمته تتحدد بجملة الأجرة المستحقة عن هذه المدة كلها ولو كانت تدفع على أقساط دورية ولكن اذا لم يحدد العقد مدة أو تعذر اثبات المدة فإن عقد الايجار يعد معقودا للفترة المعينة لدفع الأخيرة فكيف تقدر قيمة الايجار فى هذه الحالة ؟ يذهب البعض الى القول بأن العقد فى هذه

(١) انظر د. محمد لبيب شنب المرجع السابق ص ٨٩.

الحالة يكون غير محدد القيمة ويجب فى كل الأحوال اثباته بالكتابة دائما . وذلك لأنه وان اعتبر معقودا للفترة المحددة لدفع الأجرة فهو لاينقضى تلقائيا بانتهاء هذه الفترة بل لابد لانتهائه من التنبيه بالاخلاء الوارد فى المادة ٥٦٣ مدنى من أحد المتعاقدين واذا لم يتم هذا التنبيه فان العقد يمتد لفترات مماثلة للفترة الأولى دون حاجة الى عمل أي من الطرفين ولما كان هذا الامتداد متوقعا منذ ابرام العقد وكانت مدته غيرمعينة فانه يترتب على ذلك أن تكون قيمة العقد نفسه غير محددة وبالتالى يجب اثباته بالكتابة ولو كانت أجرة الفترة الواحدة لا تتجاوز خمسمائة جنيه . ولا نشاطر هذا الاتجاه فيما ذهب اليه . ونرى الاتفاق مع غالبية الفقه من وجوب الاعتداد بالفترة المحددة لدفع الأجرة واعتمادها كأساس لتحديد قيمة الايجار فكون هذه الفترة قابلة للامتداد لا يعنى أن مدة الايجار هى هذه الفترة وأنه قد ينتهى فعلا بانقضائها اذا قام أحد المتعاقدين بالتنبيه على المتعاقد الآخر بالاخلاء ومؤدى ماسبق جميعه أنه اذا كان مجموع الأجرة المستحقة عن مدة الايجار وكلها لايزيد على خمسمائة جنيه جاز اثبات انعقاد الايجار وشروطه وانقضائه بالقرائن أما إذا زاد مجموع الأجرة على خمسمائة جنيه وجب اثبات العقد بالكتابة أو مايقوم مقامها من اقرار أو يمين . وذلك مالم يوجد مسوغ قانونى يكفى اثباته استثناء بالبينة أو بالقرائن كمبدأ ثبوت بالكتابة أو حال مانع مادى أو أدبى من الحصول على دليل كتابى . أو حال مانع مادى أو أداء من الحصول على دليل كتابى .

المبحث الثانى

انعقاد عقد الايجار

تمهيد :

أسلفنا أن عقد الايجار من العقود الرضائية ومن ثم فلا يحتاج للانعقاد سوى تمام التراضى بين طرفين ويتم هذا التراضى بأن يتناول شخصان التعبير عن ارادتين متطابقتين بقصد تمكين أحدهما من الانتفاع بشئ مدة معينة لقاء أجرة معلومة ولكى يتم هذا التراضى على الايجار يجب ما يلى :

أ - أن يكون لكل من المتعاقدين ارادة يعول عليها قانونا . أى يجب أن يكون المتعاقد مميزا على الأقل لأن عديم التمييز لا ارادة له ويترتب على ذلك أنه اذا كان المؤجر أو المستأجر غير مميز وقع الايجار باطلا بطلانا مطلقا .

ب - أن يكون هناك باعث مشروع تتجه اليه ارادة المؤجر والمستأجر فاذا اتضح أن الدافع من وراء الايجار تحقيق غرض مخالف للنظام العام أو الآداب فان الايجار يكون باطلا بطلانا مطلقا مع ملاحظة أنه يشترط لهذا البطلان أن يكون الباعث غير المشروع داخلا فى نطاق العلاقة الايجارية [١]. كأن يكون يستأجر الشخص مكانا لاعداده ناديا

---

(١) أنظر د/ محمد لبيب شنب المرجع السابق ص ٤[illegible]

للقمار أو ممارسة أعمال الدعارة ويكون المؤجر على علم بذلك فان الايجار يكون باطلا .

ج - أن يتطابق الايجار مع القبول من حيث مضمون التعبير من واحد ولكن ذلك لايعنى التطابق على المسائل التفصيلية ولكن يكفى التطابق على المسائل الأساسية فقط وهذا التطابق يجب التعويل عليه فيما يتعلق بـ :

١ - الشئ المؤجر ٢ - الأجرة ٣ - المدة

وسوف نعرض لها مطلب خاص بهما على النحو التالى :

المطلب الأول

التراضى على الشئ المؤجر

الشئ المؤجر محل التراضى

يشترط لانعقاد الايجار أن يكون المتعاقدان قد تراضيا هذا الشئ محل العقد فاذا أراد شخص أن يخول الغير منفعة شئ معين وأراد راغب الاستئجار الانتفاع بشئ آخر فلا ينعقد الايجار لعدم التراضى على الشئ المؤجر والتراضى على الشئ المؤجر يتطلب فيه أن يكون معينا أو على الأقل قابلا للتعيين هذا يقتضى توافر الشروط الآتية :

أولا : أن يكون موجودا أو قابلا للوجود :

اذا صار الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تأجير شئ معين فجيب أن يكون وجود هذا الشئ فعلا وقت ابرام العقد فاذا لم يكن الشئ موجودا فى ذلك الوقت فان العقد لاينعقد وعلى ذلك اذا كان الشئ محل العقد لم يوجد أصلا أو وجد ولكنه هلك كله قبل تمام العقد فان الايجار لاينعقد لانتفاء محله أما اذا كان الشئ قد هلك قبل العقد جزئيا ولم يعلم به المتعاقدان فان ذلك لايمحو أثر انعقاد الايجار مع اعطاء الخيار للمستأجر بين طلب نقص الأجرة بنسبة الجزء الذى هلك أو فسخ العقد اذا كان ذلك الجزء الباقى لايصلح للانتفاع المقصود من الايجار وذلك قياسا على حالة الهلاك الجزئى الحاصل بعد ابرام العقد [١]. ولكننا نذهب مع البعض [٢]، الى أن الهلاك الجزئى الحاصل قبل العقد لايمكن أن يؤدى الى اعطاء المستأجر حق فسخ العقد لأن الفسخ يتطلب أن يكون التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع قد نشأ صحيحا وأنه لم ينعقد الالتزام كله أو بعضه مع أن الفرض أننا بصدد التزام لم ينشأ ألا في جزء منه وهو الجزء الخاص بما هلك من الشئ المؤجر قبل العقد ولذلك من الأصوب القول طبقا لنظرية انتقاض العقد الواردة فى المادة ١٤٣ مدنى أن هلاك جزء من الشئ المؤجر قبل العقد يؤدى الى

(١) أنظر المادة ٥٦٩ مدنى .

(٢) انظر د/ محمد لبيب شنب ص ٣٦.

بطلانه جزئيا ومن ثم يعتبر الايجار باطلا بالنسبة للجزء الهالك وصحيحا فيما يتعلق بالباقى الا اذا تبين أنه ماكان يتم بغير الجزء الهالك فيبطل كله ويترتب على بقاء الايجار بالنسبة للجزء الباقى فقط أنه يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة بالقدر الذى يقابل الجزء الهالك وان كان الجزء الباقى لايحقق للمستأجر المنفعة التي كان يقصدها من الايجار بحيث انه ماكان يبرم العقد لو علم بالهلاك أن يرد الايجار على شئ موجود فعلا وقت ابرام العقد فانه يجوز أن يكون التعاقد بخصوص شئ سيوجد فى المستقبل كتأجير منزل لم يتم بناءه بعد وذلك طبقا للقواعد العامة الواردة فى المادة ١٣١ مدنى التي تجيز أن يكون الشئ ممكن الوجود فى المستقبل ويشترط لصحة الايجار فى هذا الفرض أن يكون الشئ ممكن الوجود فى المستقبل فاذا كان وجوده مستحيلا استحالة مطلقة فلا ينعقد الايجار ولكن اذا كانت قابلية الشئ للوجود فى المستقبل تكفى لانعقاد الايجار فانه اذا لم يتحقق ذلك الوجود لأى سبب فى الوقت المعين ليس فى الانتفاع كان للمستأجر طلب الفسخ واذا كانت القاعدة هى جواز تأجير الأشياء المستقبلة فانه يستثنى من ذلك حالة كون الشئ محل الايجار جزءا من تركة انسان على قيد الحياة فاذا قام شخص بتأجير عين ستؤل اليه فى التركة كان هذا العقد باطلا.

ثانيا : أن يكون الشئ معينا قابلا للتعيين :

لا يأتى تطابق الايجاب مع القبول فى عقد الايجار الا اذا كان

الشئ محل العقد معينا أو على الأقل قابلا للتعيين فاذا قام شخص بتأجير منزل مملوك له دون تعيين لهذا المنزل من بين جملة المنازل التي يمتلكها فلا يمكن القول بأن هناك تطابق الايجاب مع قبول المستأجر ولامجال للحديث عن التراضى على ماهية الشئ المؤجر ويختلف تعيين الشئ المؤجر باختلاف طبيعته والقاعدة أنه اذا كان الشئ قيميا فانه يتعين بذاته فالمنزل مثلا يجب أن يتعين بأوصافه التي تحدده وتميزه عن غيره بذكر رقم الشارع والعوائد والخرائط أما اذا كان الشئ مثليا فانه يتعين بنوعه ومقداره واذا خلى الشئ من هذا التعيين أو القابلية للتعيين فان الايجار يكون باطلا .(١)

ثالثا : أن يكون الشئ المؤجر من الأشياء القابلة للاستهلاك :

لما كان حق المستأجر قاصر على الانتفاع بالشئ المؤجر طوال مدة الايجار ويكون ملزم بردها عينا عند انتهاء هذه المدة ومن ثم فانه يترتب على ذلك وجب ألا يكون الشئ المؤجر من الأشياء القابلة للاستهلاك اذ لو كان من هذه الأشياء فانه يزول من أول استعمال له وبالتالى لايمكنه القيام بالرد عند انتهاء المدة ولا عبرة بالوصف الذى ينعته المتعاقدان على العقد دائما فالعبرة بحقيقة الواقع اذا لا عبرة بالالفاظ والمبانى وانما العبرة بالمقاصد والمعانى .

ويذهب أستاذنا الفاضل الدكتور لبيب شنب الى القول أنه يجب ملاحظة أن الأشياء التي تعتبر بطبيعتها مما يهلك بأول استعمال قد

(١) أنظر للمؤلف عقد الايجار عام ٢٠٠٤ ص ١١٢ .

تتغير صفتها هذه بارادة الطرفين وذلك اذا خصصت لاستعمال يختلف عن الاستعمال المعد لها بطبيعتها وعلى ذلك يجوز تأجير قطع من النقود رغم أنها من الأشياء القابلة للاستهلاك وذلك اذا كان الغرض من الايجار بعرضها فى معرض .

المطلب الثانى

التراضى على الأجرة

ماهية الأجرة وكيفية تقديرها :

لما كان عقد الايجار من عقود المعاوضة كما سبق القول أى يكون الإنتفاع بالشئ المؤجر مقابل جعل معين ومن ثم لاينعقد الايجار الا اذا اتجهت ارادة الطرف الآخر الى دفع ذلك العوض ويعبر عن ذلك باشتراط كون الأجرة جدية أو حقيقة ويقصد بذلك ضرورة وجود الأجرة لانعقاد العقد فاذا كانت صورية وتم ذكرها فى العقد دون قصد الوفاء بها فان العقد لايعتبر ايجار دائما يعتبر عقد عارية [١]، ولايشترط أن تكون الأجرة نقودا بل يجوز أن تكون أى تقدمه أخرى طبقا للمادة ٥٦١ مدنى فيصح أن تكون عبارة عن اعطاء شئ كجزء من المحصول مثل كما هو الحال فى عقد المزارعة وسوف نأتى الى الحديث عنه فى طرق الاستغلال

---

(١) انظر د/ لبيب شنب ص ٤٠.

الزراعى ولكن غالب الأحوال تكون الأجرة نقدية ويذهب البعض فى الفقه الى القول بأنه يجب أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين فاذا لم يعين المتعاقدان الأجرة صراحة ولا ضمنا فان الايجار يقع باطلا بطلانا مطلقا ولكن هذا الاتجاه غير صحيح لأن المشرع فى المادة ٥٦٢ مدنى نص صراحة " اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو كيفية مقدارها وجب اعتبار أجرة المثل " ويتضح من سياق هذا التشريع أنه لايشترط أن تكون الأجرة معينة فى العقد أو قابلة للتعيين وبالتالى اذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على الأجرة لايبطل الايجار لأن المشرع قد تكفل بتحديدها ومن ثم لايكون هناك ما ينقص من أركان الايجار فالتراضى على الأجرة فى القانون الجديد لايتطلب سوى ألا يختلف الطرفان فى شأن تحديدها [1]، ومن هنا يكون القول أن تحديد الأجرة اما أن يتم اتفاقا واما ان يتم بواسطةالقانون وسوف نعرض لكلاهما على النحو التالى :

١ - التحديد الاتفاقى للأجرة :

يجوز للمتعاقدين الاتفاق على أية أجرة مقابل الانتفاع بالشئ وتختلف طريقة تعيين الأجرة باختلاف طبيعتها فاذا كانت من النقود أو من مثليات أخرى كالحبوب فانه يتم تعيينها بعددها أو وزنها واذا كانت عبارة عن اعطاء شئ قيما أو القيام بعمل فانها تتعين ببيان أوصاف هذا الشئ أو ذلك العمل وغالبا الأحوال أن يتفق المتعاقدان على أن

(١) أنظر د/ لبيب شنب السابق ص ٤١.

تكون الأجرة مكونة من عدة أداءات تدفع على فترات دورية ولكن ليس هناك ما يمنع من الاتفاق على الوفاء دفعة واحدة قبل بدء الانتفاع.أو فى خلاله أو بعد انتهاء مدة الايجار ويثور التساؤل عن كيفية تحديد الأجرة ؟ فى واقع الأمر قد تحدد الأجرة مباشرة بحيث يعلم مقدارها وأوصافها عند ابرام العقد ومثال ذلك اذا ذكر فى أحد بنود عقد الايجار أن الأجرة مثلا خمسون جنيه وكذلك تحدد بطريق مباشر عند ابرام الايجار ولكن اتفق المتعاقدان على العناصر والأسس التي تسمح بتعينها فيما بعد. ومثال ذلك أن يصير الاتفاق على أن تكون الأجرة نسبة معينة من غلة العين المؤجرة وقد يتولى المتعاقدان تحديدها بنفسهما فى العقد ذاته وقد يفوضا الغير فى تحديدها .

٢ - التحديد القانونى للأجرة :

لابد من الاتفاق على الأجرة باعتبارها ركن من أركان عقد الايجار فاذا لم تحدد فى العقد وكان ذلك بسبب اختلاف المتعاقدان فى تحديدها فانه لاينعقد عقد الايجار لعدم التراضى على ركن من أركانه أما اذا كان إغفال الأجرة لا يرجع الى هذا الخلاف بين المتعاقدين فانه لايمنع من انعقاد الايجار بشرط اثبات اتجاه ارادة المتعاقدين الى انعقاد العقد رغم عدم تحديدها وذلك لأن عدم التحديد قد يكون راجعا الى أن المتعاقدان لايزالا فى مرحلة التفاوض . وان الايجار مازال مجرد مشروع لم تتجه الإرادة الي العقد نهائيا وهذه مسألة موضوعية موكل

أمرها الى قاضى الموضوع حسب ظروف وملابسات الدعوى ويقصد بذلك أنه لتقدير ما اذا كنا بصدد ايجار بات انعقد رغم عدم تحديد الأجرة أم يصدد مشروع لم يصبح العقد بعد نهائيا وملزم للمتعاقدين يستقل به قاضى الموضوع باعتباره من المسائل الموضوعية التي لايخضع فيها لنطاق الرقابة القانونية ومؤدى ماسبق فى المادة ٥٦٢ مدنى " اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية مقدرها أو اذا تعذر اثبات مقدار الأجرة وجب اعتبارها أجرة المثل ويقصد بأجرة المثل أجرة مثل العين المؤجرة ويقوم القاضى بتقديرها بالاستعانة بأهل الخبرة والعبرة فيها بوقت العقد أما بالنسبة للمكان الواجب الاعتداد به لتقدير الأجرة فانها تقدر بحسب العرف الجاري فيه الانتفاع بالنسبة للعقارات تقدر أجرة مثله فى مكانه أما بالنسبة للمنقولات فالرأى الغالب فى الفقه يرى أن العبرة بمكان تسليمها على اعتبار أن الغالب فى أن يقدر بالمنقول فى المكان الذى تم تسليمه فيه.

حرية المتعاقدين فى تحديد الأجر:

لم يشترط أن تكون الأجرة مساوية للانتفاع وكل ما اشترطه الا تقل عن أجرة المثل ومن ثم فالأجرة البخسة [1] تكفى لانعقاد الايجار صحيحا ذلك أن الغبن وهو عدم التعادل المادى بين مايحصل عليه أحد المتعاقدين وما يعطيه لا يعيب العقد طبقا للقواعد العامة الا

(١) الأجرة البخسة هى التي تقل عن أجر المثل للشئ المؤجر .

اذا كان نتيجة استغلال أحد المتعاقدين طيش المتعاقد الآخر البين أو الهوى الجامح عملا بأحكام المادة ١٢٩ مدني ويبرر الفقه بأنه اذا كان الأصل هو حرية المتعاقدين في تعيين الأجرة دون التقيد بحد أدنى أو حدا أقصى فان هذه الحرية يكمن أساسها فى قاعدة العقد الشريعة العامة للمتعاقدين ومن ثم قد تؤدى هذه الحرية فى بعض الأحيان الى اساءة استعمال سلطة التأجير المخولة لبعض الأشخاص مثل ناظر الوقف على الأعيان الموقوفة بالغبن الفاحش وكذلك قد يؤدى أيضا الى استغلال حاجة الأطراف منافع بعض الأشياء وخاصة فى الظروف الاقتصادية التي يقل فيها ما يعرض من هذه المنافع عما يطلب منها . ومثال ذلك الانتفاع بالأراضى الزراعية فقد حدد المشرع حدا أقصى للأجرة لايزيد عليه وهو اثنين وعشرين مثل الضريبة وسوف نعرض لها فى حينه .

---

(١) أنظر د. لبيب شنب ص ٤٢ - ٤٣.

المطلب الثالث

التراضى على المدة

المدة فى الايجار

لما كان عقد الايجار من العقود الزمنية أى عقود المدة من ثم فلابد أن يكون موقوتا بمدة معينة ومحددة ولايصح أن يكون مؤبدا والا كان باطلا وذلك لأى الغرض من الايجار هو تمكين المستأجرمن الانتفاع بالشئ المؤجر مدة معينة يلتزم بعدها برد العين الى المالك فاذا قصد المتعاقدان تحويل المنفعة لأحدهما نهائيا بحيث يكون له استعمال الشئ طوال حياته دون أن يكون للمالك الحق فى انهاء العقد بارادته فان هذا الاتفاق لايعتبر ايجارا وان سمى بذلك لأن جعل المنفعة مؤبدة لايتفق مع طبيعة عقد الايجار باعتباره عقدا مؤقتا ويعتبر العقد باطلا اذا نص فيه على أنه يبقى مادام الشئ المؤجر باقيا لم يهلك فلا فرق بين هذا الغرض والسابق عليه . ولايعتبر عقد الايجار مؤبدا اذا عقد لمدة حياة أحد طرفيه أو اتفق فيه على أن يستمر مادام المستأجر فلم يدفع الأجرة اذ أن العقد ينتهى حتما بانتهاء حياة المستأجر وتقدير ما اذا كان العقد مؤقتا أو مؤبدا من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضى الموضوع ويتفق الفقه على أنه بالنسبة لتأجير الأراضى لايجوز أن تزيد مدته على ستين عاما قياسا على حق الحكر فى المادة ٩٩٩مدنى .

حكم الايجار المؤبد أو الزائد عن الحد الاقصى للمدة

ذهب البعض الى أن العقد الذى يحوى هذا الشرط يكون باطلا بأكمله بينما يذهب الرأى الراجح الى انقاص المدة الى الحد الجائز قانونا كما سبق القول أن أقصى مدة للايجار هو ستين عاما قياسا على عقد الحكر وهو نص المادة ٩٩٩ مدنى ويؤسس الاتجاه الأخير دعائمه استنادا الى نظرية تحول العقد ذلك أنه اذا أتضح من الظروف أن المتعاقدين اللذين أبرما عقد الايجار الى الأبد أو لمدة تزيد عن الحد الأقصى للمدة قانونا وستين عاما كانا يرتضيان أيضا ابرام العقد فى حدود المدة القانونية لو كان يعلمان ببطلان عقد الايجار اللذان عقداه الى الأبد ومن ثم يتحول عقد الايجار الباطل الى عقد ايجار صحيح لاتتجاوز مدته الحد الأقصى الذى يجوز الاتفاق عليه ولكن هذا الاتجاه الأخير منتقد من أساسه فكيف يتحول العقد الباطل الى عقد صحيح فشرط التحول أن يكون هناك اختلاف فى الطبيعة بين العقدين الباطل والصحيح الذى يتحول اليه التعرف فلا يصح القول بأن عقد الايجار المؤبد الباطل يتحول الى عقد ايجار مؤقت صحيح اذ أنه رغم توقيته أى العقد الأخير مؤقتا فهو لايزال فى طبيعته عقد باطل ومن ثم نرجح الاتجاه الذى يرى أن تأسيس بقاء الايجار فى حدود المدة القانونية على نص المادة ١٤٣مدنى والتي تنص على أنه " اذا كان العقد فى شق منه باطلا أو قابلا للابطال فهذا الشق وحده هو الذى يبطل الا اذا تبين أن

العقد ماكان يتم بغير هذا الشئ الذى وقع باطلا أو قابلا للابطال فيبطل العقد كله " .

ويطبق هذا النص على العقد المؤبد أو المؤقت فى مدته عن الحد الأقصى ويكون العقد باطلا فيما زاد عن هذه المادة الا اذا اتضح من ظروف التعاقد أن المتعاقدين كانا يعولان على أن مدته أطول من المدة المقررة قانونا وماكان يبرم العقد لو علما أن مدته ستقتصر على ذلك فان العقد كله يكون باطلا ومؤدى ما سبق أنه يجب أن يتراضى طرفا العقد على المدة التي يقتضيها العقد أو على الأقل بيان الأسس التي سمح بتعيينها فيما بعد . والمشرع لم يتطلب سوى ألا يختلف الطرفان بشأن تعيين المدة فاذا اختلفا لم ينعقد الايجار لعدم التراضى على المدة أما اذا كاملا تحديد هذه المدة بحيث جاء العقد خلوا من اشارة فى هذا الشأن ولم يثبت أن الطرفين علقا انعقاد العقد للاتفاق على المدة فيما بعد فان الايجار ينعقد ويتكفل القانون بتحديد المدة وهذا ما سوف نتولى بيانه أي تحديد الأجرة اتفاقا وقانونا على النحو التالى :

التحديد الاتفاقى للمدة :

فى واقع الأمر أن سلطة الطرفان فى تحديد الانتفاع ليست سلطة دائما هى مقيدة كما سبق القول بمدة الستين عاما قياسا على عقد الحكر فاذا حددا مدة تزيد عن ذلك فان الايجار يكون باطلا يتعلق بالقدر الزائد الا أن ذلك لا يمنع الطرفان من تحديد الايجار بعد اكتمال

فترة المدة كما لا يمنعهما من تحديد مدة لا تتجاوز ستين سنة والاتفاق على امتداد الايجار بعدها اذا لم يخطر أحدهما برغبته فى انهاء عقد الايجار ويتول طرفا العقد تحديد المدة مباشرة أى بتحديد بدأ الانتفاع من أول اكتوبر عام ١٩٩١ وانتهاء الانتفاع فى ديسمبر ١٩٩٢ وقد تعين مدة الانتفاع بوحدة زمنية قد تكون ساعة أو يوم أو شهر أو سنة .
ويذهب البعض[١] إلى أنه اذا لم يحدد وقت بدء هذا الايجار فانه يبدأ من تاريخ العقد وقد يتفق الطرفان على تاريخ بدء الانتفاع فيبدأ أول يناير ١٩٩٢ مثلا ويجعلان نهاية مدته وفاة أحد المتعاقدين أو وفاة شخص آخر غيرهما فهذا يعتبر الايجار معقودا لمدة زمنية معينة وينقضى بانتهاء هذه المدة ولو أن تاريخ هذا الانقضاء لايكون معلوما سلفا واذا لم يحل الأجل فى خلال ستين عاما فان الايجار ينتهى بانتهاء هذه المدة واذا كان الشئ المؤجر عبارة عن أرض زراعية وذكر فى عقد الايجار أنه عقد لمدة ثلاث سنوات أو أكثر كان المقصود بذلك ثلاث سنوات زراعية وتبدأ السنة الزراعية كما سبق القول فى أكثر البلاد من شهر أكتوبر من كل عام . وهذا الاتفاق بين الطرفين قد يكون صريحا وهذا هو ما سبق ذكره وقد يكون ضمنيا يتم استخلاصه من ظروف التعاقد وملابسات العقد نفسه وقد يكون هذا التحديد بأطراف العقد بنفسهما وقد يكون هناك شخص أجنبى عن العقد يتولى هذا التحديد

(١) راجع د/ لبيب شنب المرجع السابق ص ٨٢.

وفى الحالة الأخيرة لاينعقد الا اذا حددت المدة بواسطة ذلك الأجنبى.

التحديد القانوني للمدة

اذا لم يفصح الاتفاق عن تحديد مدة معينة للايجار ولم يمكن استخلاصه من ظروف وملابسات العقد فان الأمر لا يتعدى الفرضين التاليين :

١ - أن يكون الطرفان قد تفاوضا بشأن تحديد المدة ولكنهما اختلفا ولم يتم التوصل الى اتفاق فى هذا الشأن . وهنا لاينعقد لعدم التراضى على ركن أساسى من أركانه وهو المدة .

٢ - أن يكون طرفاه اغفلا تحديد المدة دون أن يختلفا بشأن هذه المدة . فاذا كانا قد علقا انعقاد الايجار على حصول هذا التعيين باتفاق لاحق فان الايجار لاينعقد الا اذا تم تعيين المدة اما اذا لم يعلق المتعاقدين انعقاد العقد على تحديد المدة فان العقد ينعقد المدة المحددة لدفع الأجرة فاذا كانت تدفع يوميا فان الايجار ينعقد لمدة يوم واحد واذا كانت تدفع شهريا ينعقد الايجار لمدة شهر واذا كانت تدفع سنويا ينعقد الايجار لمدة سنة واحدة وهذا ماقرره المشرع صراحة فى نص المادة ٥٦٣ مدنى " اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة " . وتحديد المشرع انعقاد الايجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة أساسه يرجع الى أن هذه الفترة هى أقل مدة يتصور أن المتعاقدين قد أراد ابقاء الايجار فيها .

المبحث الثالث

آثــار عقد الايجـــار

تمهيد

لما كان البحث قاصرا على علاقات بين المستأجر والمؤجر للأراضى الزراعية فاننا سوف نعرض لهذه الآثار فى نطاق ايجارات الأراضى الزراعية فقط . ومن ثم فان هناك العديد من الآثار التي ترتبت على عقد ايجار الأراضى الزراعية فتتمثل هذه الآثار فى نوعين من الالتزامات منها مايكون على عاتق المؤجر ومنها على عاتق المستأجر ، ومن ثم تأتى خطة البحث منقسمة الى مطلبين : نتناول فى المطلب الأول: الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر . ونتناول فى المطلب الثانى: الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر . وذلك على التفصيل التالى :

المطلب الأول

التزامات المؤجر

تمهيد:

توجب القواعد العامة بالتزام المؤجر بتسليم المستأجر العين محل عقد الايجار للانتفاع بها انتفاعا كاملا اذ أن عقد الايجار من العقود التبادلية ولكن المشرع والقواعد الخاصة بايجار الأراضى الزراعية لم يحدد ماهية هذا الالتزام بالتسليم ولكنه خص الأراضى الزراعية بحكمين : الأول ورد فى المادة ٦١٠ من القانون المدنى وهو مضمون الالتزام بالتسليم والثاني : ورد فى المادة ٦١٤ مدني أيضا وهو الالتزام بالصيانة ومن ثم نعرض بحثنا لهذين الحكمين كما يلى :

١ - التزام المؤجر بتسليم العين وملحقاته :

ورد النص علي ذلك فى المادة ٦١٠ مدنى التي جاء نصها أنه "وإذا كانت العين مؤجرة أرضا زراعية فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم الأراض والأدوات الزراعية التي توجد فى الأرض الا اذا كان الايجار يشملها" .

يتضح من هذا النص أن المشرع أراد به قطع غموضا حول مضمون التزام المؤجر بالتسليم [(١)]، اذ الأصل أن المؤجر لايلتزم فقط بتسليم

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة القانون الزراعى عام ١٩٧٧ ص ٣١٢.

العين المؤجرة وانما يلتزم أيضا بتسليم ما هو من ملحقاتها ويرجع فى تحديد هذه الملحقات الى طبيعة وعرف الجهة فى حالة عدم الاتفاق عليها ومن المتفق عليه أن السواقى وحظائر المواشى والمخازن وحقوق الشرب والمجرى والمسيل كلها تعتبر من ملحقات الأراضى المؤجرة . أما بالنسبة للمواشى وأدوات الزراعة مثل المحراث وآلة الرى والحصاد فاختلف الرأى فى شأنها فيما اذا كانت من الملحقات فيشملها الايجار ضمنا أم لا ونرى أن تحديد الملحقات هو من مسائل الواقع التي تدخل فى نطاق السلطة التقديرية لقاضى الموضوع ويعلق أستاذنا الدكتور / أحمد سلامة على ذلك بالقول " أن المشرع فى النص سالف الذكر قرر أن الملحقات لا تدخل تلقائيا فى الملحقات وذلك لما لها من أهمية ذاتية وقد يتوافر ذلك فى أحد فرضين :

الفرض الأول : أن يكون هناك اتفاق بين الطرفين على أن الايجار يشمل المواشى والأدوات الزراعية فهذا يعتبر شمول الايجار لها بمثابة عقد استئجار خاص بها وبالتالى فان جزءا من الأجرة يقابل الانتفاع بها. ويقع عبء اثبات وجود هذا الاتفاق على عاتق من يدعيه سواء كان هو المؤجر أم المستأجر فانه يقع على عاتقه التزاما تابعا هو رعاية هذه المواشى والأدوات وصيانتها بحسب المألوف فى الاستغلال كما يلتزم أيضا بالرد عند انتهاء الاجارة بالحالة التي تسلمها عليها اذا مايكون

قد أصابها من هلاك أو تلف بسبب لايرجع اليه [١].

الفرض الثانى : عدم وجود اتفاق بين الطرفين على شمولها فهنا لا تدخل فى الايجار ولايجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بشئ منها كما لايجوز للمؤجر المطالبة برد شئ منها عند نهاية الايجار .

حكم سكن المستأجر

لقد ثار تساؤل هام حول ما اذا كان مسكن المستأجر يعتبر من ملحقات الايجار من عدمه فذهب البعض [٢]. الى القول أن مسكن المستأجر لايعتبر من الملحقات " اذ لايعتبر من الملحقات المساكن الخاصة بمن يتولون زراعة الأراضى فمساكن الفلاحين تعتبر من قبيل المزايا التي قد يتمتع بها المستأجر وكأنها ليست من الملحقات " فلا يعتبر من الملحقات ما يخصص لخدمة أو استعمال الشخص لأنه واذا كانت أدوات الزراعة التى لايمكن أن تستعمل الا من أجل خدمة الأرض لاتعتبر من الملحقات ولايشملها الايجار فانه من باب أولى تخرج مساكن الفلاحين من ملحقات الأرض . وبصدور قانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ووضعه حدا أقصى لأجرة الأرض الزراعية فان هذا التحديد يشمل الأرض والمزايا التي يتمتع بها المستأجر ولهذا يجوز

---

(١) انظر المادة ٥٩١ مدنى .

(٢) راجع د/ حسام الأهوانى القانون الزراعى ١٩٧٤ ص ٢٩٢ - ٢٩٤.

تقاضى مقابل للسكن منفصل عن ايجار الأرض بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى لأن ذلك سينطوى على الانتقاض من حقوق المستأجر فهذه المزايا تعتبر جزء لايتجزء من العقد والقانون لم يمس مشتملات العقد دائما فحدد فقط الحد الأقصى للأجرة ومن ثم يمكن القول أن المؤجر يستطيع تقاضى مقابل السكن اذا كان العقد قد أبرم بعد صدور قانون الاصلاح الزراعى دون أن يكون هناك أدنى اتفاق على اعطاء المستأجر ميزة السكن وحتي لو كانت هناك قاعدة عرفية فانها ليست قاعدة آمرة وبالتالى يمكن الاتفاق على خلاف ذلك ويذهب البعض الآخر [١]الى أن التفرقة بين عقد ايجار أبرم قبل قانون الاصلاح الزراعى وعقد ايجار آخر أبرم بعده هى تفرقة لا مبرر لها فالمسكن أما ان يعتبر من الملحقات أم لا فالمسكن واحد لايتغير بصدور القانون ويزيد علي ذلك انه وان جاز القول بأن المالك كان يدخل فى تقديره أجرة المسكن قبل صدور قانون الاصلاح الزراعي فلم يكن هناك حدا أقصى لأجرة الأراضى الزراعية . ومن ناحية أخرى وفيما يتعلق بالعرف المكمل فانه ينطبق مالم يتفق على استبعاده ومن ثم ففى كل حالة لايجرى فيها الاتفاق على الاستبعاد يدخل المسكن فى ملحقات العقد والسؤال الذى يطرح نفسه علي بساط البحث هو : ماحكم الاتفاق على تخصيص أجرة مستقلة للسكن تضاف الى الحد الأقصى لأجرة الأراضى الزراعية ؟ للاجابة على هذا السؤل ينبغى التفرقة بين أمرين :

(١) انظر د/ أحمد سلامة القانون الزراعى عام ١٩٧٧ الطبعة الثانية ص ٣١٦.

الأمر الأول : أنه اذا كان المسكن يحتل جزء من الأرض الزراعية محل عقد الايجار فانه لايجوز أن تكون أزيد من أثنين وعشرين مثل الضريبة العقارية الأصلية المفروضة على العين لأن المسكن جزء من الأرض الزراعية محل العقد وحدد المشرع حد أقصى لايجوز الزيادة عليه.

الأمر الثانى : اذا كان المسكن لايحتل جزء من الأرض الزراعية دائما يقع خارجها فالأمر هنا يستدعى الوقوف على ما اذا كان المتفق عليه لاتزيد على الحد الأقصى " اثنين وعشرين مثلا للضريبة " فليس هناك أية مخالفة اذ أن الأرض المقام عليها البناء تعتبر زراعية ولها حد أقصى للأجرة وطالما كنا فى نطاق المشروعية للاتفاق على هذا الاتفاق مطلقا وأما اذا كانت الأجرة تزيد عن هذا الحد المقرر قانونا فان المسألة تكون محلا للبحث فيما اذا كان هذا المسكن من الملحقات أم لا فاذا كان من الملحقات فنعتد بالحد الأقصى واذا لم يكن فلا مجال لاعمال هذه القاعدة وقد علق [١]أستاذنا الفاضل الدكتور عبدالرزاق السنهورى بالقول " أنه يعتبر من الملحقات للأراضى الزراعية السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصول وزرائب المواشى والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها " . وقد قضت محكمة النقض فى أحد أحكامها " بأن مبانى

---

(١) انظر د/ السنهورى الوسيط ص ٢٦٦ بند ١٧١.

العزب التي تقام على الأراضى الزراعية وتخصص لخدمتها تعتبر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة من ملحقاتها وتوابعها لاعنصرا مستقلا فى التركة " . وفى خضم هذا الخلاف الفقهى نذهب مع الاتجاه[1] الذى يرى بأن المبانى تعتبر من الملحقات من عدمه يكون بالنظر الى كل حالة على حده منظور اليها ما اذا كانت هذه المبانى مخصصة لخدمة الأرض الزراعية فاذا كان استغلال الأرض الزراعية يقتضى أن يقيم بجوارها عددا من الأشخاص يقومون على خدمتها اعتبرت المساكن التي يقيمون فيها من ملحقات الأرض الزراعية مثل خفير الأرض ومسكن عامل الآلة الزراعية مثل سائق الجرار الزراعى أو عامل ماكينة الرى ومسكن عمال الزراعة اذا كانوا قادمين من جهة بعيدة هذه كلها تعتبر من الملحقات وقد تناول المشرع فى المادة ٤ من ق ٩٦ لسنة ١٩٩٢ حكما إنتقاليا بعد الغاء قانون الاصلاح الزراعى بأن أوجب كفالة مسكن للمستأجر الذى يحكم ببطلانه طبقا لهذا القانون ، ولايجوز الحكم بالاخلاء قبل تدبير هذا المسكن . وخص المشرع بالكفالة السابقة الدولة ممثلة فى الإدارة المحلية .

ب - التزام المؤجر بالصيانة :

تناول المشرع هذا الالتزام فى عجز المادة ٦١٤ مدنى " ... أما اقامة المباني والاصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين فيلتزم بها المؤجر مالم يقضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك .

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة المرجع السابق ص ٣١٨.

(٢) أنظر المادة الرابعة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وقد تم العمل بها من السنة الزراعية ١٩٩٧ ونشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر فى ١٩٩٢/٦/٢٨ .

وكذلك يكون الحكم فى الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات " . يتضح من سياق هذا النص أن المشرع قد أعتبر كل ماجاء من الاصلاحات سالفة الذكر وهى غير التأجيرية أن المؤجر يتحملها فقد وضحها المشرع تحديدا وقد ترك أمر تقديرها لقاضى الموضوع كما سبق ، ويذهب أستاذنا الدكتور أحمد سلامة الى القول أن المشرع جاء موفقا فى هذه الصياغة فكل ما ذكره من أعمال سواء كانت انشائية أو اصلاحات كبيرة يتحملها المؤجر فقط دون المستأجر لأنه ليس من العدل أن يتحملها الأخير حيث لا يرضى بها أو حيث لا يكون هناك عرف يحمله بها واذا أخل المؤجر بالالتزام بالصيانة على النحو السالف ذكره فلا مفر من اللجوء الى القاعدة العامة الواردة فى المادة ٥٦٨ مدنى والتي جاء نصها " اذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه من الأجرة وهذا دون اخلال بحقه فى طلب الفسخ أو انقاص الأجرة " . ثم جاءت الفقرة الثانية " ويجوز للمستأجر دون حاجة الى تخصيص من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر سواء كان العيب موجودا وقت بدأ الانتفاع أو طرأ بعد ذلك اذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة " وبامعان

النظر فى هذا النص الأخير بدقة نجد أن يفرق بين حالتين الأولي : وهى حالة عدم الاستعجال وتكون الترميمات ضرورية فاشترط المشرع إعذار المستأجر اذا تقاعس عنها أو امتنع المؤجر عن القيام بها إعذاره أولا والاعذار هو التنبيه على المؤجر بالقيام بأعمال الصيانة الضرورية الملقاه على عاتقه لاننا بصدد تنفيذ عينى للالتزام وعملا بنص المادة ٢٠٣ مدنى يجبر المدين بعد اعذاره طبقا للمادتين ٢١٩ ، ٢٠٣ على تنفيذ التزامه عينا من كل ذلك ممكنا " ثم أوضح المشرع فى المادة ٢١٩ مدنى أن يكون الاعذار بانذار المدين بذلك أو ما يقوم مقام الانذار بل يجوز أن الاعذار بطريق البريد طبقا لقانون المرافعات [١] ، ثم اللجوء الى القضاء لاستصدار حكم يخول له القيام بهذه الترميمات مع استيفاء ما أنفقه فى سبيل هذه الاصلاحات من الأجرة الواجبة الدفع فى ذمته ولايعني القضاء هنا القضاء السمتعجل بل القضاء الموضوعى ويثور التساؤل أى المحاكم الموضوعية تختص بذلك ؟ نرى أن طلب الاصلاحات غير مقدر القيمة لأنه لم يتم الوقوف على مقدارها وما تتكلفه فيختص بها محكمة المواد الابتدائية .

،يجوز للمستأجر بدلا من ذلك فسخ عقد الايجار أو طلب انقاص الأجرة . أما الحالة الثانية وهى حالة الترميمات البسيطة والاستعجال فأجاز المشرع للمستأجر عدم انتظار اللجوء الى القضاء لاستصدار حكم

---

(١) انظر للمؤلف أحكام الالتزام عام ١٩٩٤ ص ١٨.

بذلك بل أوجب عليه فقط اعذار المؤجر بالقيام بهذه الترميمات البسيطة في ميعاد مناسب واذا لم يقيم بذلك فى خلال هذا الميعاد قام المستأجر بهذه الترميمات سواء كانت موجودة عند بدأ الانتفاع أو حدثت بعد ذلك ويحق للمستأجر عندئذ خصم ما أنفقه فى سبيل القيام بذلك العمل فيتم خصم قيمتها من دين الأجرة المستحقة فى ذمته دون فسخ العقد كما هو الحال فى الحالة الأولى .

المطلب الثانى

التزامات المستأجر

تمهيد

باستعراض القواعد العامة فى نصوص التقنين المدنى والواردة فى المواد اعتبارا من ٦١٠ حتى ٦١٧ مدنى نجد أنها تعرض العديد من الالتزامات الجوهرية على المستأجر مثل الالتزام بالاستغلال المألوف للأرض الزراعية وهو وارد في المادة ٦١٣ مدنى والالتزام بالعناية بالمواشى والأدوات الزراعية وهو وارد فى المادة ٦١١ مدنى والالتزام بالقيام بالاصلاحات الضرورية للانتفاع بالأرض الزراعية وهو وارد فى المادة ٦١٤ مدنى وكذلك الالتزام بدفع مقابل الانتفاع وهو ما يقتضيه عقد الايجار حتى ولو لم يرد به نص فى هذه النصوص بل أصر المشرع

على الحديث عن مسقطات الأجرة فى المادتين ٦١٥ ، ٦١٦ مدنى ثم الالتزام برد العين عند انتهاء الايجار ومن ثم تأتى خطة البحث فى هذا المطلب منقسمة الى خمسة فروع كما يلى :

الفرع الأول

الالتزام بالاستغلال المألوف للأرض الزراعية

النص التشريعى

ورد النص على هذا الالتزام فى المادة ٦١٣ مدنى والتى جاء نصها " يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للانتاج ولايجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل فى الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد الى ما بعد انقضاء الايجار ".

بامعان النظر فى هذا النص سالف الذكر نجد أن المشرع تحدث عن هذا الالتزام فى فقرتين الأولى وجوب استغلال الأرض الزراعية وفقا للمألوف فى الاستغلال الزراعى وعمل المستأجر على بقاء هذه الأرض صالحة للانتاج ثم تناول فى الفقرة الثانية عدم جواز اجراء أى تغيير جوهرى فى طريقه استغلال الأرض الزراعية يمتد الى ما بعد انتهاء

الايجار ويمكن معالجة ما سبق من نص تشريعى بالقول أن المشرع فى واقع الأمر جعل هذا الالتزام ذو ثلاثة أوجه نعرض لها تفصيلا فيما يلى[١]:

أولا : وجوب استغلال الأرض طبقا لمقتضيات الاستغلال الزراعى المألوف:

لما كان الانتاج الزراعى يساهم بصفة أساسية في تنمية الاقتصاد القومى ومن ثم يجب على المستأجر زراعة الأرض وعدم تركها بورا وتحدد القوانين الزراعية والعرف الزراعى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر طرائق استغلال هذه الأرض الزراعية وعندئذ يجب مراعاة هذه القوانين أولا وعدم الاتفاق على ما يخالف أحكامها باعتبارها تمثل النظام العام فى المجتمع وهى قواعد آمرة لايجوز الاتفاق علي مخالفة أحكامها، وليس فى هذا سوى تطبيقا للقاعدة العامة الواردة فى المادة ٥٤٩ مدنى التي تقضى " أن على المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له"، وتبعا لذلك لايجوز لمن يستأجر أرضا زراعية أن يستخدمها فى تشوين الخردة أو يستخدمها ساحة لممارسة الألعاب الرياضية وقد تكفل المشرع فى القوانين الخاصة بحماية الرقعة الزراعية كما سبق القول فى الباب الأول من هذا المؤلف بعدم تبويرها أو اقامة مبانى عليها أو انشاء تقسيمات عليها أو اقامة قمائن للطوب أو تجريف التربة الزراعية وقد وضع جزاء جنائى صارم على مخالفة هذه الأحكام بما يكفى حماية الأراضى الزراعية .

---

(١) انظر د/ أحمد صلامة المرجع السابق ص ٣٢٥.

ثانيا : بقاء الأرض صالحة للانتاج

موجب هذا أنه يجب على المستأجر أن يعمل على بقاء الأرض صالحة للانتاج طبقا لأصول الاستغلال الزراعي السارى فلا يجوز للمستأجر أن يقوم بزراعة الأرض بمحاصيل متعاقبة أو عدم وضع الأسمدة سواء كانت كيماوية أو بيولوجية فى التربة مما يجهد التربة الزراعية أو يهمل فى صرف المياه الزائدة عن حاجة التربة والمياه الملحة الزائدة [١]، ويرى أستاذنا الكبير رحمه الله الدكتور عبدالرزاق السنهورى أنه لتقدير ما اذا كانت الأرض باقية صالحة للانتاج من عدمه هو من الأمور الموضوعية التي تترك للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع في كل حالة على حده [٢]، ونري أن هذا الوجه من أوجه الالتزام ليس الا تطبيقا للقاعدة العامة الواردة فى المادة ٥٨٣ مدنى " يجب علي المستأجر أن يعمل على بقاء الأرض صالحة للانتاج وفقا للأصول المرعية فى الزراعة وبذل عناية الشخص المعتاد فى استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالا مألوفا" .

ثالثا : عدم ادخال تغيير جوهرى على طريقة استغلال الأرض الا برضاء المؤجر : وهذا الوجه تناوله المشرع فى الفقرة الثانية من

---

(١) أنظر د/ السنهورى الوسيط ص ١٣٣١ بند ٧٥٣.

(٢) أنظر د/ السنهورى الوسيط ص ١٣٣١ بند ٧٥٢

المادة ٦١٣ مدنى من أنه لايجوز للمستأجر دون رضاء المؤجر أن يدخل علي الطريقة المتبعة فى استغلال الأرض أى تغيير جوهرى يمتد أثره الى مابعد انتهاء الايجار ويذهب البعض [١]، الى أن هذا الوجه يعتبر صدى لما ينص عليه المشرع فى المادة ١/٥٨٠ مدني والتي جاء نصها ؛ لايجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجر تغييرا بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينتج عنه أى ضرر للمؤجر " . ونضيف أن المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى علقت علي نص المادة ٦١٣ مدنى بالقول أنه لايجوز للمستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها تغييرا جوهريا يمتد الى مابعد انقضاء العلاقة الايجارية كمن يحول أراضى الموالح الى أراضى لزراعة المحاصيل الزراعية . ولكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهريا أو تغييرا ينتهى بانتهاء الايجار أو تغييرا يمتد الى مابعد انقضاء العلاقة الايجارية بشرط أن يكون باذن من المؤجر "[٢].

جزاء الاخلال بالالتزام:

اذا لم يقم المستأجر بالمحافظة علي العين واستغلالها الاستغلال المألوف طبقا لمقتضيات الاستغلال الزراعى ولم يحافظ على بقائها

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٣٧.

(٢) أنظر مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦٠٩ مشار اليها فى المرجع السابق ص ٣٣٧ هامش ١ .

للانتاج اذا أدخل عليها تغييرا جوهريا بغير رضاء المؤجر فانه يكون قد أخل بهذا الالتزام ويحق للمؤجر طبقا للقواعد العامة أما تنفيذ الالتزام عينا كما سبق القول وله فى سبيل ذلك كما يذهب البعض [١]، وضع العين تحت الحراسة أو اللجوء الى القاضى لاستخدامه الغرامة التهديدية كما يحق له طلب الفسخ لانهاء العلاقة الايجارية . وله فى الحالتين طلب التعويض عن الضرر الذى عاد عليه ان كان هناك موجب.

الفرع الثانى

الالتزام باجراء الاصلاحات التي يوجبها الانتفاع المألوف

النص التشريعى

ورد النص علي هذا الالتزام فى المادة ٦١٤ مدنى والتي جاء نصها " على المستأجر أن يقوم باجراء الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف . وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والسور والقناطر والأسوار والآبار المعدة للسكن أو للاستغلال كل هذا مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك ".

وورود النص على هذا الالتزام أيضا فى عجز المادة ٣٣ مكرر (ج)

(١) أنظر السنهورى المرجع السابق ص ١٣٣٦ بند ٧٥٥.

من القانون ٩٦ لنسة ١٩٩٢ الصادر بتعديل بعض أحكام الموضوع بقانون ١٧٨ سنة ١٩٥٢ فى شأن الاصلاح الزراعى والتي جاء نصها على أنه " ... كما يلتزم بتطهير المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأراضى المؤجرة مالم يتفق على غير ذلك " . ويلاحظ أن هذا التشريع سالف الذكر يعتبر امتدادا لما ورد النص عليه فى المادة ٥٨٢ مدنى التى تقضى بالتزام المستأجر باجراء الترميمات التي يقضى بها العرف مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ويذهب البعض[١]: الى أن هذان النصان يقطعان ويحق فى أن ما ذكر بهما يعتبر من الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر غير أنه يجب عدم الخلط فى اعتبار أن ماعدا هذه الترميمات يعتبر ترميمات غير تأجيرية ويلتزم بها المؤجر فكل ما ذكر فى المادتين ورد على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر وضرب مثالا لذلك ، أنه يعتبر من الترميمات التأجيرية أيضا نزع الأعشاب الضارة وعزق الأرض وكل عمل آخر يقتضيه الانتفاع المألوف فاذا لم يقم المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام فانه يجوز للمؤجر أن يطلب تنفيذه عينا واذا لم يفعل قام بذلك بتنفيذها على نفقته وبدلا من ذلك يجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الايجار وانهاء العلاقة الايجارية وله الحق بالمطالبة بالتعويض فى الحالتين ان كان له مقتضى ومما ينبغى الاشارة اليه أن المشرع جاء فى نهاية النصين سالفى الذكر وذكر عبارة " ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك أو عرف يقضى بغير ذلك " فهل يفهم من

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٢٤.

هذه الصياغة أن هذين النصيين تعتبر أحكامهما غير متعلقة بالنظام العام ؟ أول ما يلاحظ على هذه الصياغة أن المشرع فى المادة ٦١٤ مدنى جاء النص " ..... كل هذا مالم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " .

وجاء نص المادة ٣٣ مكرر (ج) " ..... مالم يوجد اتفاق على غير ذلك " فهذا يقطع بيقين أن النصين يحويان قواعد مكملة يجوز الاتفاق على مخالفة أحكامهما ، ومن ثم لايعتبران متعلقان بالنظام العام.

الفرع الثالث

الالتزام بالعناية بالمواشى والأدوات الزراعية

النص التشريعى :

تناول المشرع هذا الالتزام فى عجز المادة ٦١١ مدنى " اذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها " بمطالعة النص سالف الذكر نجد أنه استهل بعبارة اذا تسلم المستأجر وهذا يفترض أمرين : الأول : أنه اذا شمل الايجار ذكر هذه المواشى والأدوات فانه يعتبر حجة على المستأجر بالاستلام لأنه يحرر بذلك محضر جرد أو

قائمة بالمنقولات وبهذا يكون التسليم قد تم بالفعل واذا لم يرد ذكر لها فى عقد الايجار فان البعض يذهب [١]: إلى أنه يفترض أن المستأجر قد تسلم ماكان بالأرض من مواشى وأدوات زراعية وبحالة حسنة مالم يثبت العكس وبامعان النظر فى هذا التشريع سالف الذكر نجد أنه ينطوى على التزامين :

الالتزام الأول : الالتزام بالرعاية والصيانة :

وهذا واضح من النص وعلى الأخص عبارة " أن يرعاها ويتعهد بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها " ويكون هذا الالتزام بالصيانة والرعاية طبقا لمقتضيات الانتفاع المألوف وتكون العناية هى عناية الرجل المعتاد فيجب عليه تقديم الغذاء اللازم للمواشى والعلاج والايواء وأن يتعهد بالمحافظة على الأدوات واصلاح وصيانة ما يستهلك أو يعطل منها من زيوت وتشحيم ويكون المستأجر مسئولا مدنيا عن نفق الماشية أو تلف الأدوات الزراعية اثناء العلاقة الايجارية مسئولية مفترضه على أساس حارس الأشياء طبقا للمادة ١٧٨ مدنى أن يكون الخطأ مفترضا فى جانبه مالم يثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد فى الرعاية والصيانة وان الخطأ يعزى الى سبب أجنى لايد له فيه ومن هنا تنقضى مسئوليته ويحق للمستأجر الرجوع بتعويض عن نفوق المواشى وما تلف من أدوات زراعية واذا امتنع المؤجر عن ذلك يحق للمستأجر

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٣٩ ، الوسيط بند ٧٥٤.

اعادة الشئ إلى أصله باستبدال الماشية النافقة بأخرى حية واصلاح الأدوات التالفة على نفقة المؤجر وبدون اذن من القضاء اذ أن المواشى والأدوات لازمة بصفة مستمرة ودائمة لاستغلال الأرض الزراعية استغلال مألوفا ولايجوز للمؤجر التذرع بأن المستأجر حصل على نتاج الماشية وهو تعويض كان له لأن نتاج المواشي يكون ملكا للمستأجر مقابل غذاء الماشية وتربيتها وعلاجها [1].

الالتزام الثانى : رد الأدوات والمواشى بالحالة التي تسلمها عليها

من الطبيعى أن المستأجر عندما تنتهى العلاقة الايجارية يقوم برد المواشى والأدوات التي تسلمها ونظرا لأن هذه الأشياء والمواشى تستعمل فى استغلال الأرض فان الرد يكون فى أحد فرضين :

الفرض الأول : الرد عليه أسوء من التي قام بالاصلاح عليها وهنا يلتزم المستأجر بالتعويض لأنه مسئول مسئولية افتراضية أساسية كما سبق القول مسئولية حارس الأشياء ولكنه يستطيع دفع هذه المسئولية والخلاص منها باثبات رجوع الخطأ الى سبب أجنبى لايد له فيه كانتشار مرض يقلل من كفاءة المواشى أو شب حريق التهم الأدوات الزراعية مما جعلها معيبة وهذا هو سبب أجنبى لايد له فيه أو ثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد فى الرعاية والصيانة .

---

(١) انظر د/ السنهورى الوسيط ص ١٣٣٤ ، منصور مصطفى منصور ص ٦٤٣.

الفرض الثانى : الرد للمواشى أو الأشياء ناقصا :

تطبيق ذات القواعد السالفة الذكر على الاخلال فى هذا الفرض الناقص ولكن يذهب البعض الى القول (١): أنه يتعين لانتقال المسئولية المدنية للمستأجر هنا يكلف باثبات أنه بذل عناية الرجل المعتادة كما هو الحال فى الفرض الأول ومما هو جدير بالذكر أن الالتزام بالرد يكون قاصرا على ما تسمله المستأجر عند بداية العقد ولايشمل الأشياء أو المواشى التي أوجدها وتكون ملكا خاصا له ومن باب أولى فليس عليه التزام برد نتاج الماشية حيث أنها ملكا خالصا له .

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة المرجع السابق ص ٣٤١.

الفرع الرابع

الالتزام بدفع الأجرة

ماهية الأجرة وقواعد الوفاء بها

باستطلاع النصوص الخاصة بايجار الأرض الزراعية فى نصوص القانون المدنى وهى اعتبارا فى المادة ٦١٠ مدنى حتى ٦١٨ مدنى أيضا قضاء يعالج نوع الأجرة ومقدارها واثبات الوفاء بها وانما دائما اقتصر على معالجة مسقطات الأجرة فقط ابتداء من المادة ٦١٥ مدنى ومن ثم فلا مفر من اللجوء الى القواعد العامة فالأجرة هى المقابل الذى يحصل عليه المؤجر نظير انتفاع المستأجر بالأرض محل عقد الايجار وقد تكون الأجرة نقودا أو أى تقدمه أخرى مثل جزء من المحصول وسوف نعرض لذلك تفصيلا عند حديثنا عن طوائف الاستغلال الزراعى أى الايجار بالنقود والمزارعة وتكون الأجرة الواجبة الوفاء بها هى الأجرة المتفق عليها فى حدود الحد الأقصى الوارد فى المادة ٣٣ من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الصادر بشأن تعديل أحكام قانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والحد الأقصى هو ألا يزيد على اثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية . ولكن يجوز الاتفاق على أقل من ذلك الحد الأقصى باستثناء الأراضى التي توجد لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أو النباتات التي تظل مزروعة فى الأرض أكثر من سنة عدا

القصب [١]، ولايوجد نص فى التشريع المدنى أو التشريع الخاص يحتم أن يكون الوفاء بالأجرة فى شكل معين وانما العبرة فى ذلك باتفاق الطرفان أو ماجرى عليه العرف عند عدم الاتفاق على أن تعجل الأجرة كلها أو تؤجل الى نهاية السنة الزراعية أو أن تدفع على أقساط متساوية ولقد جرى العرف فى بعض المناطق على أن يكون سداد الأجرة على قسطين : الأول : مقداره الثلث ويستحق عند حصد المحصول الشتوي وآخر موعد له هو آخر أبريل . والثانى : مقداره الثلثين بعد حصد المحصول الصيفى وآخرموعد له النصف الأول من شهر اكتوبر واذا لم يوجد عرف أو يوجد اتفاق على تنظيم دفع الأجرة فلابد من العودة الى القواعد العامة وهى : أن الأجرة لا تدفع الا عند استيفاء المنفعة [٢].

أطراف الوفاء بالأجرة :

أ - الدائنين بالأجرة : يعتبر المؤجر هو الدائن بالأجرة واذا توفى يحل محله ورثته لأن الايجار لا ينتهى بموته [٣]، ولايعتبر الورثة دائنين متضامنين مثل ورثة المستأجر وللمؤجر أن ينزل عن الأجرة لغيره كما ينزل عن أى حق له ويراعى فى ذلك قواعد حوالة الحق وفى هذه الحالة لايجوز للمستأجر اذا كان قد رضى بالحوالة أو أعلى بها أن يدفع الأجرة لغير المحال له والا كان الدفع صحيح والنزول عن الأجرة لمدة

---

(١) انظر المادة ٣٣ مكرر من القانون ٩٦ سنة ١٩٩٢.

(٢) انظر مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٥٤١.

(٣) انظر د / السنهورى الوسيط ج٦ ص ٦١٤ صيغة نادى القضاء عام ١٩٨٨ بند ٣٤٢.

تزيد على ثلاث سنوات يجب تسجيله حتى يسرى فى حق الغير فاذا لم يسجل لا ينفذ الا ثلاث سنوات فقط وما زاد على ذلك يضطر المستأجر الى دفعه مرتين الى الغير لمن تثبت له حقوقا على العين كالمشترى لها والمحافظة بالأجرة وللمستأجر أن يرجع بعد ذلك علي المؤجر ومن هنا أن المستأجر له مصلحة فى تسجيل الحوالة بالأجرة حتي لاتدفع الأجرة مرتين ويعرض نفسه فى الرجوع على المؤجر الى خطر الاعادة وقد يحجز دائن المؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر ففى هذه الحالة لايجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة للمؤجر والا كان معرضا لدفعها مرة أخري للدائنين الحاجزين وللمستأجر ايداع الأجرة فى خزانة المحكمة طبقا للقواعد الواردة فى قانون المرافعات والخاصة بحجز ما للمدين لدى الغير.

٢ - المدين بالأجرة

المدين هو المستأجر وهو الذى يقوم بدفع الأجرة فاذا مات التزمت ورثته بها فى حدود التركة لأن الايجار لاينقضى بموت المستأجر والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الايجار فلا تضامن بينهم لأن الالتزام عقدى وتنقسم الأجرة بينهم كل بقدر نصيبه فى الميراث [١]، ولكن يلاحظ أن دفع الأجرة المتأخرة التى حلت قبل موت المستأجر تلتزم به التركة نفسها ولاينقسم على الورثة [٢]. واذا تعدد المستأجرون لعين

(١) انظر د/ السنهورى السويط ج ٦ ص ٦٤٢ طبعة نادى القضاه عام ١٩٨٨ بند ٣٤٢.
(٢) انظر د/ سليمان مرقص عقد الايجار عام ١٩٨٦ ص ٣٥١ - ٣٥٢.

واحدة فالتزامهم بدفع الأجرة لايكون بطريق التضامن الا اذا نص القانون على ذلك صراحة فى عقد الايجار أو فهم ذلك دلالة لا افتراضا من الظروف التي تحيط بالتعاقد والالتزام بطريق التضامن لايشترط فيه لفظ خاص بل كل ما يؤدى الى هذا المعني يكفى كما اذا اتشرط المؤجر لنفسه حق الرجوع على أى من المستأجرين والحجز على محصوله لاستيفاء كل الأجرة واذا كان المستأجرون أفراد أسرة واحدة ولايوجد عقد ايجار مكتوب فهناك قرينة على أن المستأجر هو الزوج وهو المسئول عن دفع الأجرة عنه كما يدفع الغير الدين عن المدين ومثال ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها الأجرة ويكون الدفع صحيحا تنقضى به المطالبة ولمن دفع سواء كان الزوجة أو الغير حق الرجوع على المستأجر وذلك اعمالا للماد ٣٢٣ ، ٣٢٤ مدنى طبقا للقواعد العامة.

مسقطات الأجرة

لقد خص المشرع سقوط أجرة الأراضى الزراعية بأحكام خاصة رغم أنها تعتبر طبقا للقواعد العامة فى القانون المدنى من الديون الدورية المتجددة وتسقط بالتقادم الخمسى ويبنى المشرع فى القانون المدنى فى المادتين ٦١٥، ٦١٦ مدنى فكرة سقوط الأجرة على التفرقة فى تحميل تبعة فوات المنفعة [١]. بين مايقع من عوارض قبل الحصاد فيقع تبعته على المؤجر وما يقع من عوارض بعد الحصاد فيقع تبعته

---

(١) أنظر د/ أحمد سلامة ص ٣٢٥.

على المستأجر وسوف نعرض فيما يلى لكل من الحالتين : الحالة الأولى : وردت فى المادة ٦١٥ مدنى التى جاء نصها " اذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب خارجى برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك " . وبامعان النظر فى هذا التشريع سالف الذكر نجد أنه يتحدث عن تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو تعذر بذرها أو هلاك البذر " . غير أنه يجب لاعمال النص توافر الشروط التالية:

أ - أن يمنع المستأجر من اعداد الأرض للزراعة أو بذرها أو هلاك البذر كله أو بعضه .

يقصد بذلك تمكين المستأجر من حرث الأرض أو بذرها أو قيامه بالحرث والبذر ولو هلك البذر كله أو أكثره " . ويذهب البعض الي القول أن المشرع عبر بلفظ هلاك أكثره أى ما يزيد على نصفه [١]، ومن ثم فاذا تمكن المستأجر من اعداد الأرض للزراعة أو بذرها ولو كان ذلك بمشقة بالغة أو بتكاليف باهظة فان هذا الشرط لايتحقق وكذلك لايتحقق اذا هلك البذر ولكن فى حدود النصف أو أقل .

ب - أن يعزى من اعداد الأرض أو هلاك البذر الى قوة قاهرة : يقصد بالقوة القاهرة الظاهرة الحادث الفجائى الذى لم يكن فى الوسع

(١) أنظر د/ محمد لبيب شنب ص ٣٣١ بند ٢٢٣.

توقعه أو دفعه مثل نشوب الحرب الي قد يمتد أثرها الى الأراضى الزراعية أو حدوث زلزال تسبب فى تشقق الأرض أو صدور قانون يمنع زراعة المحاصيل التي أعدت الأرض لزراعتها أو صدور قرار استيلاء من الحكومة على الأرض المؤجرة لاستخدامها لمشروع عام النفع . أما اذا كان الحادث متوقعا بحسب المجرى العادى للأمور فلا محل لهذا الشرط واسقاط الأجرة .

٣ - ألا يكون هناك اتفاق على غير ماتقدم

ورد هذا الشرط فى نهاية النص سالف الذكر " ... كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره " وهذا يدل دلالة واضحة على أن القاعدة التي أوردها المشرع فى عجز المادة ٦١٥مدنى لايتعلق بالنظام العام . فيجوز للمستأجر أن يشترط فى المؤجر اسقاط الأجرة كلها أو بعضها حيث يتمكن من الزرع ولكن يتحمل مشقة جسيمة أو انفاق مصاريف باهظة كما يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر دفع الأجرة حتى ولو كانت هناك قوة قاهرة منعته من اعداد الأرض للزراعة أو هلاك البذر كله أو بعضه أو أكثر غير أن المشرع فى مذكرة المشروع التمهيدى كما ورد فى الأعمال التحضيرية لهذا النص [١]، قرر " أما الهلاك ينشأ حوادث غير معتادة كالحرب والزلزال والفيضان غير المعتاد فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته ولو انفق على ذلك مع المؤجر " النتائج التي ترتب على

---

(١) أنظر الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦١٧ - ٦١٨.

ذلك :

اذا توافرت هذه الشروط الثلاثة سالفة الذكر فان ذمة المستأجر تبرأ من دين الأجرة بقدر ما سقط منها كلها أو بعضها ولكن كيف تبرأ ذمة المستأجر ؟ هل يتم ذلك بانفساخ العقد بقوة القانون أم لابد للمستأجر من المطالبة بالفسخ طبقا للقواعد العامة فى المادة ١٥٧ مدنى اختلف الفقه فى الاجابة على هذا التساؤل فذهب البعض الى القول[١] " أن السبيل الى ذلك هو انفساخ العقد بقوة القانون حيث تمنع القوة القاهرة زراعة الأرض أو هلاك البذر كله أو أكثره ولكن هذا القول يتجافى مع المنطق والواقع اذ يستحيل العمل به الا اذا كان عقد ايجار الأرض الزراعية التي حدثت فيها القوة القاهرة قد أبرم لمدة السنة فقط وهذا يخالف الواقع الطبيعى لايجار الأراضى الزراعية ويزيد على ذلك أن يصبح النص الذى يوجب اسقاط الأجرة عقابا للمستأجر اذ متى انفسخ العقد كان للمؤجر أن يطلب اخلاءه للأرض ويذهب البعض الآخر[٢] " الى القول أنه من الأوفق أن يكون الخيار للمستأجر ان شاء طلب فسخ العقد وان شاء بقاءه مع اسقاط أجرة كلها أو بعضها دون مساس بالعقد ذاته ويجوز للمستأجر بالاضافة إلى ذلك طلب التعويض عن فوات المنفعة .

---

(١) انظر د/ منصور مصطفى منصور ص ٦٤٤ السنهورى السويط ص ١٣١٥ .

(٢) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٢٨.

الحالة الثانية : وردت فى المادة ٦١٦ مدنى التي جاء نصها" اذا بذر المستأجر الأرض وهلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أما اذا لم يهلك الا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض كان للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة وليس للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر " . بامعان النظر فى هذا التشريع سالف الذكر نجد أنه يتضمن حكما خاصا عن هلاك المحصول قبل الحصاد واسقاط الأجرة كلها أو بعضها ويجب لاعمال هذا النص توافر الشروط الآتية :

١ - أن يؤدى هلاك الزرع الى نقص كبير فى ريع الأرض :

وهذا الشرط مفترض بداءة ذلك أن البذر نشر فى الأرض وأثمر ثم هلك ويقصد بالهلاك هنا الهلاك المادى الكلى أما الهلاك الجزئى فيفرق فيه بين حالتين :

الأولى : وهي اذا ترتب عليه نقص كبير فى ريع الأرض فهنا يطبق النص .

الثاني : اذا لم يترتب ذلك فلا مجال لاعمال النص ولكن المقصود بنقص الريع الكبير يقصد به قلة الريع عن الثلثين بما لايؤدى منه أن

يكون المستأجر قد جمع مصاريف الاعداد والبذر مما يؤدى الى خسارة فادحة ويذهب الفقه الى أن المعيار الذى يعول عليه فى الفقرة بين الحالتين سالف الذكر [١]. هو نقص الريع وليس المحصول فى ذاته ولتقدير ما اذا كان النقص فى الريع كبيرا أم لا من المسائل التي يترك تقديرها لقاضى الموضوع دون التقيد بنسبة معينة [٢]. ويقع اثبات هذا النقص الكبير على عاتق المستأجر وذلك بكافة طرق الاثبات القانونية باعتبارها من الوقائع المادية .

٢ - أن يعزى الهلاك الى القوة القاهرة :

وقد سبق الحديث عن القوة القاهرة فى الحالة الأولى وتطبيق ذات الوقائع عليها منعا للحشو والتكرار ويضيف أستاذنا الكبير رحمة الله عليه الدكتور عبدالرزاق السنهورى " أنه لو هلك الزرع بقوة قاهرة مثل حريق شب فى الزرع بسبب لا يد للمستأجر فيه أو أكل الزرع أسراب الجراد المنشر أو دودة القطن مما أدى الى هلاكه كلية فانه تسقط الأجرة فى ذمة المستأجر " .

٣ - ألا يكون المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر

يثور التساؤل عندئذ هل يقصد بالتعويض المعنى العام فى القواعد العامة أى التعويض بالمعنى [٣]. الفنى الدقيق أم أن له معني

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٣١.
(٢) انظر د/ منصور مصطفى منصور ص ٦٤٥.
(٣) انظر د/ السنهورى الوسيط ص ١٣٣.

خاص فى هذا النص . يذهب الفقه [١] إلى أن التعويض هذا يقصد به حصول المستأجر على ريع من الأرض الزراعية المستأجرة خلال مدة الايجار يعوضه عن نقص الريع الذى حدث وفقا لما سبق ايضاحه فإذا كان المستأجر قد حقق مكسبا فى مواسم زراعية أخرى فان المنطق والعدالة توجب أن يتحمل نقص الريع فى موسم آخر متى كان ذلك الكسب يجيز له هذا النقص وتفريعا على ذلك اذا كان النقص الكبير فى الريع قد حدث فى بداية مدة الاجارة فانه لايجب للمستأجر طلب اسقاط الأجرة اذ من يدرى ماذا يكون ريع السنوات القادمة فهو أمر موكول الى القدر فقد لايحقق ريع ما ولا يعتبر تعويضا يمنع المستأجر من اسقاط الأجرة كون المستأجر قد حصل على عوض تأمين هلاك الزرع أو حصوله على تعويض من أى طريق آخر ولايوجد صعوبة ما عند التعويض عن طريق غير التأمين وهذا متصور عملا فى حالة اذا كان الهلاك يعود الى خطأ الغير فرجع عليه المستأجر بالتعويض أو عوضت الحكومة الزارع تعويضا عاما أما التعويض فى حالة التأمين فرغم أن المؤجر ليس طرفا فى هذا العقد ولم يدفع أقساط التأمين فرغم ذلك منع المشرع المستأجر من اسقاط الأجرة وكان يتعين طبقا للقواعد العامة عدم استفادة المؤجر من ذلك ويثور التساؤل بعد ذلك عن مسقط هذا التعويض الذى يجيز النقص فى الريع هل يلزم حتى لا تسقط الأجرة تغطية كل النقص فى الريع أم يكفى فيه للتغطية الجزئية بحيث يصبح النقص يسير ؟ يذهب

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٣٢.

أستاذنا الدكتور أحمد سلامة الى القول[١] " أنه بالنظر الى نص المادة ٦١٦ مدنى والتمسك بحرفية هذا النص يؤدى بنا الى القول أنه لابد وأن يحدد النص فى ما اذا لم يكن الأمر كذلك أمكن للمستأجر أن يطلب أسقاط الأجرة بقدرها ما نقص من الريع " ولكن يجب التغاضى عن حرفية النص والأخذ بروح المشرع فليس هناك حكمه ما فى التفرقة بين حالة ما اذا كان كبير بطبيعته أو أصبح غير كبير نتيجة التعويض[٢].

٤ - ألا يوجد اتفاق على مخالفة ما سبق

رغم أن المشرع فى المادة ٦١٦ مدنى لم يورد عبارة " ... كل هذا الا اذا وجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره " كما نقل فى المادة ٦١٥ مدنى ومن ثم وقد أتى المشرع بهذه القواعد فى الحديث عن مسقطات الأجرة ولكنها قواعد مكملة ، ومن ثم فهى قواعد ليست آمرة فيجود الاتفاق على مخالفة ماجاء بها من أحكام تنظيمية .

---

(١) أنظر د/ أحمد سلامة ص ٣٣٤.

(٢) أنظر د/ محمد لبيب شنب ص ٣٣٣ ، نقض مدنى ١٩٥٨/١١/١٣ مجموعة أحكام النقض السنة ٩ ص ٦٨٩.

الفرع الخامس

الالتزام برد العين عند انتهاء العقد

النص التشريعي :

تناول المشرع هذا الالتزام فى المادة ٥٩٠ مدنى التي جاء نصها "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر " . وهذا النص عام التطبيق ورد فى القواعد العامة للحديث عن قواعد الايجار سواء كانت عقارات أو منقولات أو أرض زراعية ثم تكفل المشرع فى المواد التالية من ٥٩١ مدنى ، ٥٩٢ مدنى ببيان كيفية الالتزام بالرد فأوجب على المستأجر رد العين بالحالة التى تسلمها عليها الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف بسبب لا يد له فيه واذا كان تسليم العين للمسزجر قد تم دون كتابة محضرا أو دون بيان لأوصافها فيفترض حتى يقدم الدليل على العكس أن المستأجر تسلمها فى حالة حسنة واذا وجد فى العين المؤجرة بناء أو غراس أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد من قيمة العقار فان المؤجر يلتزم بأن يرد للمستأجر عند انتهاء العقد قيمة ما أنفقه فى هذه التحسينات أو مازاد فى قيمة العقار مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك واذا كانت هذه التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضة كان للمؤجر أن يطلب من المستأجر

ازالة هذه التحسينات مع التعويض عن أضرار هذه الازالة وللمؤجر أيضا الاحتفاظ بهذه التحسينات فى مقابل رد احدى القيمتين وهذا ويجوز للمحكمة ان تمنحه أجلا للوفاء بها غير أن المشرع أورد استثناء على ذلك بخصوص الأرض الزراعية فى المادة ٦٦٧ مدنى وهى حالة عدم نضوج غلة الأرض عند انتهاء المدة بسبب لا يد له فيه فهنا يجوز للمستأجر البقاء فى العين رغم انتهاء العقد ومدته فى الفترة اللازمة لنضوج المحصول مع أداء الأجرة المناسبة لذلك وهنا يكون بقاء المستأجر ليس امتداد لعقد الايجار لأنه انتهى بانتهاء المدة ولكن لضرورة قدرها المشرع وهى فترة نضوج المحصول ذاته فقط ولايعتبر غاصبا للعين وانما يكون بقاءه بناء على أساس من القانون ولايجوز له البقاء بعد نضوج المحصول فالضرورة تقدر بقدرها .

المبحث الرابع

طرق الاستغلال الزراعى

تمهيد

سبق أن تعرضنا سلفا لماهية الايجار وخصائصه وقواعد الانعقاد التي نظمها المشرع فى القواعد العامة فى القانون المدنى فى المواد من ٥٥٨ مدنى حتى ٦٠٩ وكذلك المواد من ٦١٠ حتى ٦١٨ وهى ما يطلق عليه الايجار بطريق النقد طبقا للقواعد العامة وهذا هو النوع الأول من طرق الاستغلال الزراعى عموما والأكثر شيوعا فى مجال العمل الزراعى ويعتبر الطريق الأمثل من الاستغلال ومن ثم نحيل فى شأنه الى ماسبق والا تعتبر دراستنا محلا للنقد ويشوبها التكرار وقد نظم المشرع المصرى الايجار بطريق المزارعة فى القواعد العامة فى المواد من ٦١٩ حتى ٦٢٧ من القانون المدنى ومن ثم نعرض فيما يلى للايجار بطريق المزارعة فى ظل القواعد العامة .

المطلب الأول

الايجار بالمزارعة

ماهية عقد المزارعة

تناو المشرع الايجار بطريق المزارعة فى عجز المادة ٦١٩ مدنى والتي جاء نصها " يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة

بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءا معينا من المحصول " . ومن هذا النص نستطيع أن نستخلص أن الايجار بطريق المزارعة عقد يتعهد بموجبه أحد طرفيه ويسمى بالمزارع بزراعة أرض يسلمها له الطرف الآخر لمدة معينة فى مقابل اقتسام المحصول معه بنسبة معينة [١] ، وبذلك النص حسم المشرع المصرى أن الايجار بطريق المزارعة عقد وتنطبق عليه أحكام الايجار[٢] ، ومن ثم فلابد من اعمال نص المادة ٦٢٠ مدنى التي جاء نصها " تسرى أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية اذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها ومن ثم نرى أعمال القواعد التالية بالترتيب التالى علي الايجار بطريق المزارعة - الاتفاق الخاص بالمتعاقدين طرفا عقد المزارعة وقواعد عقد الايجار بوجه عام والعبرة فى تكييف عقد الايجار وما اذا كان بالنقد أم المزارعة هو الوقوف على مقدار حصة المالك والمستأجر لنسبة معينة أو حصة معينة من المحصول أما اذا كان الاتفاق هو اعطاء صاحب الأرض كمية محددة من المحصول كأربعة أردب مثلا من القمح أو الفول أو العدس أو الحلبة فان عقد الايجار لايكون مزارعة دائما ويكون عقد ايجار بالنقد والأجرة فيه عينية وليست نقدية [٣].ومعيار التفرقة بين

(١) يستق هذا التعريف مع ماجاء بالمادة ٦٠٢ من مرشد الحيران من أن " المزارعة هى معاقدة على الزرع بين صاحب الأرض وبين المزارع فينقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد " .

(٢) انظر د/ محمود جمال الدين زكى القانون الزراعى ١٩٧٥ ص ١٨٦ عرض الخلاف حول تكييف الايجار بطريق المزارعة وينحصر الخلاف فى كونه عقد شركة أم اجارة أم عقد عمل أم عقد مختلط بين الاجارة والشركة أم عقد من نوع خاص .

(٣) أنظر الدعوى ٩٦١ لسنة ١٩٧٥ مدنى فى ١٩٧٦/١٢/٢٧.

الايجار بالنقد والمزارعة تتضح أهميته فى : سبق أن أسلفنا أن الأجرة فى عقد الايجار بالنقد طبقا للمادة ٥٦١ مدنى " يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أى تقدمه أخرى " فلا يوجد مانع أن تكون الأجرة محصولا مما تنتجه الأرض على نحو تدق فيه التفرقة بين الايجار العادى والمزارعة الي يميزها أن الأجرة فيها جزء من المحصول معين فالمعيار الذى يعول عليه " أن تعتبر القسمة بين طرف المزارعة عنصرا أساسيا فيها بحيث يكون نصيب كل منها نسبة أو حصة معينة من المحصول وفى هذا المعنى يجب أن تحمل العبارة الأخيرة فى المادة ٦١٩ مدنى فالمقصود " بجزء معين من المحصول " الوارد فيها عوضا لصاحب الأرض نسبة أو حصة معينة منه " . أما اذا اتفق في العقد على اعطاء صاحب الأرض قدرا أو كمية محددة من المحصول كعشرة أردب أرز أو خمسة قناطير من القطن كان العقد ايجارا بالنقد فيه أجرة عينية لا نقدية ولا يعتبر عقد مزارعة وهذا هو ما انعقد عليه العمل فى القضاء الفرنسى [(١)]" أن الضابط الأساسى الذى يميز المزارعة هو أن الأجرة فى المزارعة يتغير قدرها تبعا لأهمية المحصول فى حين أن الأجرة فى الايجار بالنقد محددة بغير اعتبار لنتيجة الزراعة وهذا أيضا هو المستقر عليه ف الفقه الاسلامى اذ جاء فى نص المادة ٦٠٦ من مرشد الحيران أن " المزارعة لا تصح الا اذا عين للعاقدين حصة شائعة من المحصول فان شرط لأحدهما لقران معلومة أو محصول موضوع العين أو اشترط

(١) أنظر نقض فرنسى ١٩٤٨/٧/٢ دالوز ١٩٤٨ ص ٤٠٧.

احتساب البذور من أصل المحصول أو دفع الخراج للموظف من المحصول وقسم الباقى بينهما تصبح مزارعة " . وهذا ما أكدته مجلة الأحكام العدلية فى المادة ١٤٣ منها " يشترط حين العقد حصة الفلاح جزءا شائعا من الحاصلات كالنصف والثلث وان لم تتعين حصة أو تعينت على عطاء شئ من غير الحاصلات أو على مقدار كذا مدا من الحاصلات فالمزارعة غير صحيحة " . وتعدو أهمية التمييز بين النوعين أن لكل منهما الأحكام الخاصة به فى التطبيق فاذا تم الوقوف على تكييف العقد نقدا فيطبق عليه أحكام ايجار بالنقد وقد خصص المشرع المواد ٦١٠ - ٦١٨ مدنى لأحكام الايجار بالنقد ، والمواد من ٦١٩ حتى ٦٢٧ مدني للايجار بطريق المزارعة

موضوع المزارعة ومدتها

لقد تناول المشرع موضوع المزارعة فى عجز المادة ٦١٩ مدنى التي جاء نصها " يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والمغروسة بالأشجار مزارعة ... الخ النص " . ومن ثم فقد جاء النص مطلقا لم يفرق بين ما اذا كان محل الايجار فى عقد المزارعة أرضا زراعية أم أرض حدائق أى منزرعة بالأشجار ويجب من ثم فى عقد الايجار بطريق المزارعة أن تكون العين المؤجرة أرضا زراعية اما فضاء واما مغروسة بالأشجار لتكون فى الحالتين أرضا تنتج محصولات زراعية دورية فلا ترد المزارعة على منجم أو أو محجر أو بركة لصيد الأسماك [١]، وإيذاء صراحة النص

(١) راجع د/ محمود جمال الدين زكى ص ١٩٣.

واطلاقه يمكن القول مع البعض[١]. أن الحد الأدنى لحصة المزارع فى المحصول وهو النصف يسرى على جميع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية أو على أرض مغروسة بالأشجار ولا يستثنى من ذلك أراضى الحدائق والمشاتل والزهور وغيرها كما هو الحال فى استثنائها من تقدير الحد الأقصى للأجرة بـ ٢٢ مثلا للضريبة العقارية الأصلية فى قواعد الايجار العادى . لأن المشرع فى القواعد الآمرة نص على استثنائها من الحد الأقصى فى الايجار بالنقد وسكت عنها فى عقد المزارعة ومن ثم فان الايجار بالمزارعة ينطبق على أرض الحدائق والمشاتل والزهور بصراحة النص فى العبارة " والأرض المغروسة بالأشجار " غير أن البعض الآخر [٢]، يذهب الى عكس ما تقدم بأن أراضى الحدائق والمشاتل والزهور اذا كانت مزارعة لاتخضع لقواعد الحد الأقصى مثل الايجار بالنقد أى يمد مظلة الاستثناء الى أراضى الحدائق اذا كانت مزارعة وذلك لاعتبارين هما :

الاعتبار الأول : أنه اذا كانت الأرض المؤجرة مزارعة فضاء فغالبا ما يتحمل المؤجر كثيرا من النفقات الأولية حتى تنضج الثمار ويكون ذلك مقابلا للحصول على نسبة كبيرة من الغلة لتعويض ما أنفقه من مصاريف فالمؤجر يشارك هنا الى جانب الأرض برأس المال لزراعة

---

(١) راجع د/ السنهورى ص ١٣٧٥ وسليمان مرقص ص ٧٧٦.
(٢) راجع د/ أحمد سلامة ص ٤٠٢ وحسام الأهوانى ص ٣٠٧ وعزمى البكرى ص ٦٤.

الحدائق والمشاتل واذا كانت الأرض منزرعة بالحدائق فمن المتفق أن يأخذ المؤجر نصيبا أكبر من المستأجر لأنه تحمل أبان فترة الاعداد التكاليف اللازمة للزراعة .

الاعتبار الثاني : أن من يقبل على استئجار الأرض لزراعتها بالموالح والزهور يعتبر في مركز اقتصادى قوى وقادر على الدفاع عن حقوقه دون ما تداخل من المشرع [1]، أما عن مدة المزارعة فى نص المادة ٦٣١ مدنى " اذا لم تعين مدة المزارعة كانت المدة دورة زراعية سنوية " . ومن ثم يكون المرجع فى تحديد مدة هذا العقد الى اتفاق المتعاقدين أو العرف الزراعى حالة خلو العقد فى ثمة مدة للمزارعة أو تكون المدة سنة زراعية واحدة عند خلو الاتفاق أو عدم وجود عرف زراعى يحدد المدة فقط عند المحصول لأكثر من دورة زراعية مثل القصب ولايجوز فى عقد المزارعة النزول عن الايجار للغير أو التأجير من الباطن الا برضاء المؤجر وذلك أعمالا للنص التشريعى الوارد فى المادة ٦٥٤ مدنى " وهذا يعني أن المشرع حرم التنازل فى المزارعة عن الايجار ويذهب الفقه الى القول [2]، بأن هذا التحريم في المزارعة يقوم على اعتبارين الأول : أن شخصية المزارع محل اعتبار فى العقد أى ملحوظة فلا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الايجار أو القيام بايجارها من الباطن ويؤدى ذلك أنه يجب أن تصحيح ذلك متى رضى

(١) راجع د/ حسام الأهوانى ص ٢٧.
(٢) أنظر الأعمال التحضيرية ج ٤ ص ٦٣٩.

المؤجر ، والثانــى : ويعتمد أساسا على قواعد متعلقة بالنظام العام ومــن أنه لايجوز ايجار الأرض الزراعية الا لمن يزرعها بنفسه ومن ثم فلا يجوز للمزارع أن يزرع من الباطن أو يتنازل عن المزارعة ولو برضاء المؤجر " .

الأجرة فى عقد المزارعة

الأجرة كما سبق القول وعلى النحو الذى ورد فى المادة ٦١٩ مدنى " ... جزءاً معينا من الحصول " وقد أتى المشرع بحكم خاص فى المادة ٦٢٤ مدنى وقد جاء نصها على أنه " توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة . فاذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر " .

يتضح من هذا النص سالف الذكر أن المشرع ترك لطرفى العقد الاتفاق على نسبة معينة فى المحصول لتعتبر أجرة من هذا العقد . فالأصل اذن أن يتبعه الطرفان على النسبة التي يقتسمان بها المحصولات فان لم يوجد الاتفاق وجب الأخذ بالعرف وأخيرا وضع المشرع قاعدة هى اقتسام الطرفان المحصول مناقصة وقد رأت لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع التقنين المدنى أنه لايجوز أن يقل نصيب المزارع عن خمس صافى الغلة ولكن لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوع رفضت الأخذ بهذا التعديل الذى وضعه مجلس

النواب ورأت عكس ذلك أنه من الأفضل ترك طرفا العقد الحرية على أن يتفقا على نسبة توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق فان لم يوجد عرف كان من العدل أن تقسم الغلة بالتساوى [١]. ويذهب البعض الى القول أنه كان على لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوع أن حماية الصغار اقتصاديا أمر يحتمه صالح الجماعة قبل أن تمليه مثل العدل الاجتماعى وأن ترك توزيع الغلة لاتفاق الطرفين لايكون من الخير وفقا لعبارها الا فى ظروف اقتصادية واجتماعية يقف فيها هذان الطرفان على قدم المساواة عند التعاقد واذا كان العقد فى رأيهما أن تقسم بين العاقدين بالتساوى فما الضير فى وضع حد أدنى لنصيب المزارع يكون كما أراد مجلس النواب أكثر تواضعا مما يقتضيه العدل " . ولقد وضع المشرع فى القواعد الآمرة فى قانون الاصلاح الزراعى حدا أقصى لنصيب المؤجر بعد خصم المصاريف لايجوز أن يزيد عنه فى المادة ٣٣ مكرر ب وسوف نعود اليها لاحقا فيما بعد فى الأسباب الخاصة بعلاقة المؤجر للمستأجر فى ظل قواعد قانون الاصلاح الزراعى مع سريان قاعدة الحد الأقصى على عقد المزارعة كما سبق القول وقد تناول المشرع فى نهاية النص حكم خاص بهلاك الغلة وهو أنه اذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحدهما على الاخر كل بقدر نصيبه اما اذا كان الهلاك يرجع الى خطأ أحدهما فانه يلتزم بتعويض الطرف الآخر عن قيمة ما هلك من نصيبه .

(١) انظر د/ محمد جمال زكى ص ١٩٤.

آثار عقد المزارعة

عقد المزارعة مثله كباقى العقود يترتب على انعقاده صحيحا التزامات على عاتق طرفيه فما هى هذه الالتزامات التى تقع على عاتق مالك الأرض " المؤجر " وما هى الالتزامات التي تقع على عاتق المزارع " المستأجر " ؟ وسوف نعرض فيما يلى تفصيلا بهذه الالتزامات كما يلى :

أولا : الالتزامات التي تقع على عاتق مالك الأرض " المؤجر "

١ - الالتزام بتمكين المزارع من الانتفاع بالعين " حكم خاص بالمواشى والأدوات " .

مقتضى المزارعة أن يقدم المؤجر الأرض ويقدم المستأجر العمل أى يقدم المؤجر مجال المال والمستأجر العمل ورأس المال فى المزارعة يشمل الأرض وما يوجد عليها من مواشى وأدوات زراعية فهذه لايستغنى عنها فى الزراعة وتعادل فى أهميتها الأرض ذاتها ولذلك يكون من المرضى أنها تدخل مع الأرض فى المزارعة ولو لم يشملها العقد وذلك هو ما نص عليه المشرع فى المادة ٦٢٢ مدنى " الايجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التي توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر " . على خلاف الحال

بطريق العقد الذى تحدث عنه المشرع فى المادة ٦١٠ مدنى ويذهب البعض [١] الى أن المشرع فى الايجار العادى لم يعتبر المواشى والأدوات من ملحقات الأرض ويلتزم بتسليمها المؤجر الا اذا اتفق على ذلك صراحة أو ضمنا ولكن فى عقد المزارعة تعتبر من الملحقات ويجب على المؤجر تسليمها الا اذا كان هناك اتفاق على عدم التسليم وتكفى علة هذه التفرقة ما بين الحالتين [٢] أن المزارعة تعتبر شركة بين المؤجر والمزارع فالمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشى. غير أنه يجب توافر شرطين لاعمال هذا الالتزام هما : الشرط الأول : أن توفر الأدوات والمواشى فى الأرض محل التعاقد .

والشرط الثانى : أن تكون هذه الأدوات والمواشى مملوكة للمؤجر . ولابد من توافر الشرطين معا أحدهما عن الآخر فتوافر الشرطين معا هو الأساس الذى ترتكز عليه ارادة الطرفين فى اعتبار الأدوات والمواشى من الملحقات . ويتعين توافر الشرطين معا عند التعاقد وبذلك يكون هناك التزام على المؤجر بالتسليم لهذه الأدوات والمواشى ويكون مركز المؤجر العادى فى الايجار بالنقد ونحيل فى شأن باقى الأحكام التي أسلفناها فى عقد الايجار بالنقد بخصوص الالتزامات المؤجر فهى تنطبق على المؤجر فى عقد المزارعة حتى لانكون بصدد تكرار غير لازم وغير مجدى فى البحث العلمى .

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٤٠٧.

(٢) انظر الأعمال التحضيرية ج٤ ص ٦٣١.

٢ - الالتزام بالصيانة : باستطلاع النصوص الخاصة بقواعد المزارعة فى القانون المدنى نجد أن المشرع المدنى لم يقرر نصا خاصا بالالتزام بالصيانة اكتفاء بما ورد فى القواعد العامة للايجار بالنقد الوارد فى المادة ٢/٦١٤ مدنى والتي تلزم المؤجر باقامة المباني والاصلاحات الكبرى للمعاني القائمة وغيرها من الملحقات للعين وكذلك الاصلاحات اللازمة للآثار والترع ومجارى المياه والخزانات مالم يقضى الاتفاق أو العرف بتحميل المستأجر بها وهذا الالتزام أورده المشرع فى القواعد الآمرة التي سوف نتحدث عنها على استقلال باعتبار هذا الالتزام من المصاريف التي يتحملها المؤجر صراحة بنص المادة ٣٣ مكرر ب ويترك الأمر فى كل حالة على حدة عند المنازعة أمام قاضى الموضوع فان رأى أن العمل يدخل فى مدلول الترميمات غير التأجيرية التزم بها المؤجر وان رأى أنها من الترميمات التأجيرية التزم بها المستأجر مالم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك وجب الالتزام على المؤجر ويمتنع أو يتقاعس عن تنفيذه فانه لا مفر من اللجوء الى القاعدة العامة فى المادة ٥٦٨ مدنى وقد سبق لنا معالجتها تفصيلا عند الحديث عن الالتزام بالصيانة فى الايجار بالنقد .

ثانيا : الالتزامات التي تقع على عاتق المزارع " المستأجر :

١ - الالتزام بزراعة الأرض أو العناية بها

يلتزم المستأجر بزراعة الأرض والعناية بها والمحافظة على الأرض

المؤجرة وقد أوضح المشرع فى المادة ٢/٦٢٣ مدنى " يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد " . وبامعان النظر فى هذا النص نجد أنه يتحدث عن نوعى من الالتزامات للمستأجر الأول : العناية المطلوبة فى العناية بالأرض وزراعتها والمحافظة عليها وهى عناية ما يبذله فى شئون نفسه وهذا هو ما ورد فى الفقرة الأولى من ذات النص سالف الذكر . ويذهب البعض [١] الى أن المشرع أوجب هذه العناية على المستأجر لأنه شريك للمؤجر فى محصولات العين المؤجرة وبذلك تكون العناية المطلوبة هى العناية المطلوبة من الشريك فى المحافظة على مال الشركة فعلى الشريك أن يبذل من العناية فى تدبير مصالح الشركة ما يبذله فى تدبير مصالحه الخاصة[٢]فالعناية المطلوبة من المستأجر فى المحافظة علي الزرع والغلة والأرض المؤجرة هى العناية التي يبذلها فى شئونه الخاصة سواء كانت هي عناية الرجل العادى اذا كان المزارع من أوسط الناس أو عناية أقل اذا كان المزارع مهملا أو عناية أزيد اذا كان المزارع حريصا فى شئونه الخاصة وأعمال الزراعة المطلوبة من المزارع اجمالا هى : خدمة الأرض والزراعة بالتسميد والحرث والرى ومقا ومة الآفات وجمع

---

(١) انظر د/ محمود جمال الدينم ذكى ص ١٩٩.

(٢) انظر نص المادة ٥٢١ مدني .

المحصول وتخزينه ويستوي فى ذلك أن يقوم بالعمل بنفسه أو عن طرق أولاده أو زوجته أو عماله وسواء كان العمل بالآلة أو المواشى وقد أردف المشرع النوع الثانى من الأعمال فى الفقرة الأخيرة من ذات النص والتي تتحدث عن تلف الأرض أثناء مدة الانتفاع فالمزارع مسئول عما يصيب الأرض من الغرق الا اذا أثبت أنه بذلك فى المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد فالمشرع يريد من المزارع فى المحافظة على الأرض المؤجرة والمواشى والأدوات الزراعية الملحقة بها عناية الشخص المعتاد والغالب أن يكون المزارع من أوساط الناس فى العناية بشئونه[١].

٢ - الالتزام بتسليم المؤجر نصيبه من المحصول :

يذهب الفقه[٢] الى أنه يجب على المزارع أن يحاسب المؤجر المالك عن نصيبه فى المحصول حسب الاتفاق أو العرف أو النصف اذا لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بتحديد هذه الحصة فى الغلة الناتجة عن زراعة الأرض واذا تم ذلك يكون أوفى بالأجرة الا أننا لا نتفق مع هذا الاتجاه فى القول أنه بذلك يكون قد أوفى بالأجرة لأن هذا النصيب ليس دينا فى ذمة المزارع بل هو ملك للمؤجر مودع لدى المزارع وأهمية عدم اعتباره أجرة أن هذا النصيب من المحصول لايخضع لقاعدة الدين

---

(١) انظر د/ السنهوري الوسيط ج ٦ فقرة ٧٧٣.
(٢) انظر د/ محمود جمال الدين زكى ص ٢٠٠.

الدورى المتجدد وهو قاعدة التقادم الخمسى . بل أنه يخضع للقاعدة العامة وهى الاسترداد بمضى خمسة عشر عاما فإذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة فان طرفا العقد يتحملانه كل بحسب نصيبه ولايجوز لأحدهما الرجوع على الآخر . وذلك أعمال لما سبق ذكره فى المادة ٦٢٤ مدني واذا لم يقم المستأجر بذلك الالتزام يعتبر اخلالا منه بأحد الالتزامات الجوهرية التي تجيز انهاء العقد وسوف نتولى شرح ذلك تفصيلا عند الحديث لاحقا ونقترح أن يسن المشرع عقابا جنائيا على عدم قيام المستأجر بالوفاء بنصيبه فى المحصول باعتبار عقد المزارعة يقتضى وضع نصيب المؤجر من الغلة تحت يده بصفة أمانة وادراج عقد المزارعة ضمن عقود الأمانة الخمسة الواردة فى المادة ٣٤١ عقوبات ليعاقب بعقوبة المبدد ، ونرى أن هذا هو خير جزاء لضمان تنفيذ هذا الالتزام .

انتهاء عقد المزارعة فى ظل القواعد العامة فى القانون المدنى

لقد أورد المشرع فى المادة ٦٢٦ مدنى " لاتنقضى المزارعة بموت المؤجر ولكنها تنقضى بموت المستأجر " ثم انتظر المشرع فى المادة ٦٢٧ مدنى " أنه اذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها وجب أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل ومع ذلك اذا انتهت المزارعة بموت المستأجر جاز لورثته عوضا عن استعمال حقهم فى

استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى " .
يتضح من هذا النص أن المشرع جعل شخصية المزارع ملحوظة فى عقد المزارعة وجعلها تنقضى بالوفاة ويقاس علي الوفاة حالة تعذر زراعة الأرض للمرض أو الشيخوخة أو فسخ العقد للاخلال بالتزام جوهرى ولهذا قد قضى بأن العلاقة بين المؤجر والمزارع ولا صعوبة فى الأمر اذا كانت هذه القضية بعد جمع المحصول واخلاء الأرض أما اذا انتهت قبل ذلك فان المشرع يفرق بين فرضين :الفرض الأول : هو حالة نضج المحصول وليس هناك أدنى صعوبة ما فيتم جمع المحصول الناضج ويقسم كما لو كان العقد لايزال ساريا لأنه بالنضج تأتى المرحلة الأخيرة من مراحل الزراعة .

الفرض الثانى : فالأمر يختلف ذلك أن المحصول غير الناضج تحمله نباتات فى أرض المؤجر ومن ثم يظل مكانة اذ أنه من المقرر قانونا أن صاحب الأرض يملك ما فوقها [١]، وقد كان للمزارع حقا عليه بموجب عقد المزارعة ولكن العقد قد انتهى ولكن بالنظر الدقيق العادل نجد أن انتهاء العقد لايمنع من الحصول على الزرع وما يحمله من حاصلات وثمار لم تنضج بعد فقد أتى نتيجة المشاركة للمزارع بالعمل والمؤجر برأس المال كما سبق أن أسلفنا فالمزارع حصل ذلك بتصريح

---

(١) انظر المادة ٢/٨٠٣ مدنى .

من المالك فلم يكن اذن متعديا أو غاصبا [١]، ومن ثم فقد أورد المشرع حلا عادلا فى هذا النص سالف الذكر بأن قرر القاعدة التي توجب أن يسترد المزارع أو ورثته جميع النفقات التي صرفت على الزرع كنصيب المزارع فى ثمن التقاوى والأسمدة الكيماوية والمبيدات الحشرية والري كما يكون للمزارع أو ورثته أن يتضمن المؤجر تعويضا عادلا عن كمية العمل التي بذلها فى الزراعة . كأن يكون قد قام بنفسه بعزق الأرض أو حرثها أو ريها .

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٤٢٥.

الفصل الثانى

أحكام الايجار فى ظل التشريع الخاص

تمهيد :

يقصد بالايجار فى ظل التشريع الخاص أى فى ظل قانون الاصلاح الزراعى ١٩٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ المدعل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ [(١)] ، والتعدل الأخيرة يتناول المواد ٣٣ ، ٣٣ مكرر - ٣٣ مكرر ج - ٣٣ مكرر ز - ٣٥ مكرر ب/٢ ، فرغم أن المشرع وضع قواعد عامة فى الايجار فى القانون المدنى اعتبارا من المادة ٥٦١ مدنى ثم أحكام الايجار بالنقد فى المواد من ٦١٨ وأحكام المزارعة فى الموا دمن ٦١٩ حتى ٦٢٧ مدنى فانه لم يكتف بتلك القواعد بل أقر بالتشريع الخاص على نحو ما سلف ووضع قواعد عامة وتفصيله وكلها قواعد آمرة تتعلق بالنظام العام ويقع هذا التشريع الخاص فى سبعة أبواب غير أن هذا المؤلف لا يتسع لذكر وشرح تفصيل لهذه الأبواب دائما ونجترئ منها بقدر حتى يكون المؤلف مناسبا للباحث فى مجال الدراسة والطالب فى مجال التعليم ومن ثم تأتى خطة البحث فى هذا الفصل منقسمة الى ثلاثة مباحث نتناول :

---

(١) أنظر الجريدة الرسمية العدد ٢٦ مكرر فى ١٩٩٢/٦/٢٨ المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

المبحث الأول : مناط تطبيق قانون الاصلاح الزراعى بصفة عامة

ونتناول

المبحث الثانى : أحكام العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر

المبحث الثالث : الحد الأقصى لملكية الأراضى الزراعية والقيود

التى ترد على حق التملك ، وذلك على التفصيل الآتى :

المبحث الأول

مناط تطبيق قانون الاصلاح الزراعى

عندما وضع المشرع القواعد الآمرة فى المرسروم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته وآخرها المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ كانت هذه القواعد لازمة لاقامة نوع من العدالة الاجتماعية بين طبقات الشعب الملاك والمستأجرين وعندما تغيرت الأوضاع بعد حوالى ما يقرب على نصف القرن من الزمان فطن المشرع الى خلق نوع آخر من القواعد آتى بها فى المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وبصدور هذا التشريع يتسائل الكثير من الباحثين هل الغى المشرع القواعد العامة الآمرة فى الباب الخامس من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وتعديلاته وهل هذا يفيد العودة الى القواعة العامة فى القانون المدنى على النحو الذى سبق أن أسلفناه ؟ ومن هنا رأينا أن هذه تساؤلات جديرة بالاجابة عليها بادئ ذى بدء نود أن نعرض فى البداية أن هناك العديد من القواعد الآمرة ظلت كما هى دون تعديل لها وانما المشرع فى المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قد أتى بهذه التعديلات التالية :

١ - تعديل الحد الأقصى لقيمة الأرض الزراعية فقد كان المشرع يحددها سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية السارية وأصبح الحد الأقصى لهذه الأجرة السنوية باثنين وعشرين مثلا للضريبة الجديدة ويسرى هذا التعديل الجديد اعتبار من أول السنة الزراعية التالية للسنة

التي يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائيا واذا لم تكن الأرض مفروضا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كان مفروضا عليها ضريبة لاتتجاوز جنيهين للفدان فى السنة تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ الخاص بتقدير القيمة الايجارية للأراضى الزراعى لاتجاوز أساسا لتعديل ضرائب الأطيان وأباح المشرع لطرفى العلاقة الايجارية الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها في المرسوم بقانون سالف الذكر وتتبع في اجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه وفى تطبيق ذلك تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبه على الأقل ويحسب فيها المصاريف والقنوات الحقلية الداخلية فى المساحة المؤجرة[١] غير أن المشرع استثنى من ذلك أى من التقيد بالحد الأقصى للأجرة " الأراضى التي تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة مثل مشاتل الزهور والتي تبقى منزرعة فى الأرض لأكثر من سنة ما عدا " القصب " وترجع علة هذا الاستثناء الى أن من يقوم على زراعة مثل المغروسات من أشجار الفاكهة ومشاتل الزهور يكون فى مركز اقتصادى قوي لايحتاج الى حماية المشرع وبالتالى فقد فرض المشرع ضريبة اضافية مقدارها ٤٠٪ من القدر الزائد عن الحد الأقصى للأجرة وأوجب

---

(١) انظر المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

للمشرع أداء هذه الضريبة مع القسط الأخير للضريبة الأصلية وجعل لها مرتبة امتياز مثل الضريبة الأصلية وجواز تحصيلها بطريق الحجز الاداري طبقا للقانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى [(١)].

٢ - أضاف المشرع على عاتق المستأجر بعض الالتزامات بالاضافة الى الأجرة أجور الري والضرائب التي ينفقها مستأجرى الأراضى الزراعية وتطهير المساقى والمرأوى وصيانتها التي تقع فى نطاق الأرض المؤجرة مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك وهذا يفيد أن هذه القاعدة ليست متعلقة بالنظام العام وبالتالى يجوز الاتفاق على مخالفة أحكامها أى يجوز للمستأجر أن ينقل عبء هذه الالتزامات على عاتق المؤجر[(٢)].

٣ - العدول عن قاعدة الامتداد القانونى لعقد ايجار الأراضى الزراعية : لقد كان المشرع فى المادة ٣٣ مكرر ز من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يجعل العقد يمتد امتداد قانونيا سواء كان العقد بالايجار النقدى أو المزارعة عند وفاة المؤجر أو المستأجر بل كان العقد ينتقل الى ورثة المستأجر بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة وأجاز المشرع لهؤلاء الورثة طلب انهاء العقد وفى التعديل الجديد فى المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ عدل المشرع عن قاعدة

---

(١) انظر المادة ٣٣ مكرر من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .
(٢) انظر المادة ٣٣ مكرر ج من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

الامتداد القانوني سالف الذكر " جعل هناك فترة انقالية لتطبيقها على عقود الايجار السارية وقت صدور هذا القانون وحدد هذه الفترة الانتقالية بخمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور القانون والعمل فى ٢٩ /١٩٩٢/٦ حتى انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ وفى هذه الفترة الانتقالية أكد المشرع على سريان القاعدة الخاصة بالامتداد فى حالة وفاة المستأجر الا أن الصياغة الجديدة والتي جاء نصها " ... اذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة فى الفترة السابقة ينتقل حق الايجار الى ورثة المستأجر قبل انتهاء المدة السابقة صياغة معينة فى ذاتها فكان الأجدى بالمشرع أن يجعل العقد يمتد الى الورثة اذا كان أحدهم يحترف الزراعة ويعتمد عليها كمصدر للرزق بدلا من اطلاق النص تعديلا يكون أحد الورثة أو منهم من يعمل بالزراعة ويتركون الأراضى بورا دون زراعة مما يعرضهم للجزاء الجنائى كما سبق القول وهو جريمة ترك الأراضى الزراعية بورا وقد سبق لنا معالجة ذلك ونحيل اليه منعا للتكرار [١].

٤ - تطبيق أحكام القانون المدنى فيما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية : لقد كان الهدف من تداخل المشرع فى التشريع الآخر بوضع حد أقصى للايجار لايجوز الزيادة عليها هو حماية الطرف الضعيف فى العقد وخلق نوع من التوازن الاقتصادى بين مراكز طرفيه وهى المؤجر والمستأجر ومن ثم فقد ارتأى المشرع ترك الأمر للعرض والطلب باللجوء الى القواعد العامة فى القانون المدنى وهى تحديد الأجرة بالاتفاق أو

---

(١) انظر المادة ٣٣ مكرر ط من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

عرف الجهة أو قصد المتعاقدين أى العودة الى حرية الإراده فى التعاقد ومنها الأجرة وان كان لنا تحفظ على ذلك فان الغاء الحد الأقصى للأجرة والعودة الى حرية التعاقد فى تحديد القيمة الايجارية فيه اصطدام بالتعديل التشريعى الذى أتى به المشرع فى المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والذى جعل الحد الأقصى للأجرة ٢٢ مثلا للضريبة العقارية السارية وخصوصا أن المشرع لم يقيد النص " مع عدم الاخلال لما ورد فى المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وهذا النص ساري المفعول فكيف لا تتقيد بنص آمر سارى المفعول ولكن الآمر الذى يثير الغموض قاعدة ترك الأفراد فى تحديد القيمة الايجارية يكون على عقود الايجار التي تبرم بعد صدور هذا القانون أى أن ابرام عقد الايجار بعد ١٩٩٢/٦/٢٩ فانه لا يتقيد بقاعدة الحد الأقصى ٢٢ مثلا للضريبة بل يلجأ المتعاقدان الى القواعد العامة فى القانون المدنى وهو الاتفاق وعرف الجهة وقصد المتعاقدين أما عقود الايجار السارية وفق صدور هذا القانون فانها تظل باقية ملتزما أطرافها بالقاعدة الامرة الجديدة وهى مراعاة الا يزيد الايجار عن ٢٢ مثلا للضريبة العقارية السارية وهذا ما أكده المشرع بالنص عليه صراحة فى المادة الثانية من المرسوم بقانون ٩٦ لنسة ٩٩٢ والتي جاء نصها " تسرى القيمة الايجارية للأراضى الزراعية المحددة بأثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية على عقود الايجار القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية لهذا التاريخ .

٥ - رعاية المستأجر والمؤجر فى الفترة الانتقالية " خمس سنوات تنتهى فى ١٩٩٧/٩٦ الزراعية " . فقد أتى المشرع بحكم جديد فى الفقرة الأخيرة للمادة ٣٣ مكرر من المرسوم بقانون ٩٦ لنسة ١٩٩٢ فى خلال الفترة الانقالية لسريان التشريع الخاص وتنتهى مدة الرعاية للمستأجر والمؤجر على النحو التالى :

أ - رعاية المستأجر : ١ - جعل المشرع للمستأجر حق الخيار فى خلال هذه الفتره الانتقالية بين عدة أمور : الأول : فى حالة رغبة المؤجر بيع الأرض محل العقد جعل المستأجر حق الخيار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه بينه وبين المؤجر والثانى : وهو إخلاء العين محل العقد مع تقاضى التعويض والذى قدره المشرع بـ ٤٠ مثل الضريبة العقارية عن المدة المتبقية من العقد عن كل سنة زراعية والخيار الثالث : حد البقاء فى العين المؤجرة حتى نهاية العقد مع الزام المؤجر أيضا بالتعويض عند نهاية العقد بأن يدفع للمستأجر فى هذه الحالة ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية على العين محل العقد أى أن المشرع أبلغ فى رعاية المستأجر فى كل الأحوال ، وجعل حق الخيار له فى كل الأحوال بين انهاء العقد مبتسرا أو الابقاء عليه مع التعويض فى كل الأحوال.

٢ - أتى المشرع فى المادة ٤ من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ برعاية أوفر للمستأجر بخصوص مسكنه الملحق بالأرض الزراعية المؤجرة فاذا انتهى عقد ايجار الأرض الزراعية طبقا لأحكام هذا القانون

وليس لأى سبب آخر غيره فان المشرع منع الحكم باخلاء المستأجر من هذا المسكن الملحق الا بعد أن تقوم الدولة بتحديد مسكن آخر بأجرة مناسبة بدائرة الوحدة المحلية التي يقيم بها المستأجر وفى رأينا أن هذا النص عقيم التطبيق من الناحية العملية فكيف يتسنى التطبيق لهذا النص ولم يتم تدبير موارد مالية للوحدات المحلية الكائنة بالقرى لبناء مساكن المستأجرين فالواقع أن المستأجر يظل في هذا المسكن رغم ارادة المالك المؤجر لأنه سوف لا يتم هذا التدبير وكان الأحرى بالمشرع النص على " لايجوز الحكم بالاخلاء قبل أن يقوم المالك للأرض بتدبير مسكن بديل للمستأجر " ونرى أن هذا التعديل يتسق مع الواقع العملى ويصبح الحكم بالاخلاء من الأرض لصالح المالك له مغزاه فى التنفيذ العملى .

٣ - جعل المشرع لمستأجرى الأراضى الزراعية التي تنتهى عقودهم طبقا لأحكام المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى المادة الخامسة منه أولوية فى تملك الأراضى الصحراوية التي ينظمها القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية [١].

ب - رعاية المؤجر :

لقد راعى المشرع قواعد العدل الاقتصادى فى الموازنة بين طرفى

---

(١) أنظر للمؤلف عقد البيع فى القانون المصرى عام ١٩٩٢ ص ٢٢١ " قيود أهلية تملك الأراضى الزراعية ".

ايجار الأراضى الزراعية فأراد أن يخول المؤجر التخلص من عبء هذا العقد بانهائه أو ببيع الأرض للمستأجر بشرط دفع التعويض للمستأجر كما جعل المشرع عقود الايجار السارية وقت صدور هذا القانون خاضعة لقاعدة الحد الأقصى للأجرة وهى ٢٢ مثلا للضريبة العقارية أما عقود الايجار التي تبرم بعد صدور هذا القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أى بعد ١٩٩٢/٦/٢٩ فلا تخضع لهذا الحد الأقصى وترك الأمر للعرض والطلب ولنا تعليق على موقف المشرع فى مراعاة التوازن الاقتصادى لعقد ايجار الأراضى الزراعية بين المؤجر والمستأجر فالمشرع راعى أطراف العقد فقط دون محل العقد فاذا دفع المؤجر التعويض عند نهاية العقد وهى ٢٠٠ مثلا للضريبة العقارية على الأرض المؤجرة وقام باستلام الأرض الزراعية فكيف يتسنى له زراعتها اذا لم يرغب فى ايجارها من جديد فمعلوم أن معظم الملاك ليسوا من الفلاحين العاملين بالأيدى التي تعمل فى الأرض الزراعية فيضطر المالك ايذاء ذلك ايجارها من جديد بالسنة الزراعية فقط أى لمدة سنة أو زرعة واحدة ولايقوم المستأجر الجديد بتسميد الأرض وزراعتها كما ينبغى فتضعف قوة الأرض الانتاجية مما يقلل من اكتمال النماء الاقتصادى للبلاد فبلادنا مازالت تعتمد على الزراعة أساسا رغم التطور الصناعى الهائل الذى حدث فى تلك الآونة من القرن العشرين وخلاصة ما تقدم أن

القواعد الآمرة فى قانون الاصلاح الزراعى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالمرسوم قانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الواردة فى الباب الخامس منه بتعديلاته الحديثة تسرى على الأرض الزراعية والعلاقة بين الملاك والمستأجرين ونص قواعد الأجرة التى لايجوز الاتفاق علي عكسها وخصوصا ما تبقى منها بعد أعمال الفترة الانتقالية التي سبق ذكرها وهي قاعدة الحد الأقصى للأجرة والاستثناء الوارد عليها.

المبحث الثانى

أحكام العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر في الأرض الزراعية فى ظل قوانين الاصلاح الزراعى

تمهيد :

لقد أورد المشرع فى قوانين الاصلاح الزراعى ابتداء من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ثم المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قواعد عامة متعلقة بالنظام العام فى الباب الخامس منه وابتداء من المادة ٣١ منه " ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكا وفقا لأحكام المواد التالية : ثم تابع النصوص حتى نص المادة ٣٧ مكرر .. تحت عنوان قواعد عامة تناول فيها أحكام الايجار بالنقد ثم أحكام الايجار بالمزارعة ثم نظر المنازعات الناشئة عن هذه العلاقة الايجارية ومن ثم تأتى خطة البحث فى هذا المبحث منقسمة الى مطلبين يتناول المطلب الأول : الايجار بالنقد فى ظل قانون الاصلاح الزراعى ، ويتناول المطلب الثانى : الايجار بالمزارعة فى ظل ذات القانون وسوف نعرض لذلك تفصيلات كما يلى :

المطلب الأول

الايجار بالنقد فى ظل قانون الاصلاح الزراعى

تمهيد

نظرا لأن المشرع قد ألغى قاعدة الامتداد القانوني فى العقد بصفة عامة بعد انتهاء الفترة الانتقالية لتطبيق المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ومن ثم فان القواعد العامة فى عقد الايجار أو القواعد الخاصة بالايجار بالنقد والتي سبق دراستها هى الواجبة التطبيق ومن ثم فان ماورد بها من أحكام متعلقة بالنظام العام فى تطبيق قانون الاصلاح الزراعى تعدو هى الأولى بالبحث والتأصيل وخصوصا بعدما أوردناه سلفا فى شرح أحكام الايجار بصفة عامة فى ظل القواعد العامة ومن ثم هذا تأتى خطة البحث فى هذا المطلب حول دراسة الأركان الخاصة بالعلاقة الايجارية من حيث : عدم جواز تأجير الأرض الزراعية الا لمن يتولى زراعتها بنفسه وتعيين الحد الأقصى للأجرة ثم انتهاء العلاقة الايجارية بالنقد وسوف نتولى ذلك كل فى فرع خاص به .

الفرع الأول

عدم جواز تأجير الأرض الا لمن يتولى زراعتها بنفسه

النص التشريعى :

لقد تناول المشرع هذا الالتزام فى عجز المادة ٣٢ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ والتي جاء نصها " يكون تأجير الأرض الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجوز للمستأجر من الباطن أو التنازل عن الايجارة للغير أو مشاركته فيها ويقع باطلا كل تعاقد ما يتم تأجير بالمخالفة للحكم المتقدم ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلى " وتقضى بالبطلان المحكمة الجزئية المختصة متى طلب اليها زوى الشأن ذلك ولا يخل هذا البطلان بحق المالك في مطالبة المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن بماله من حقوق أو بتعويض عما أصابه من أضرار " .

يتضح من هذا النص سالف الذكر أن المشرع وضع نوعين من الحظر أولهما يقع على عاتق المؤجر[1]، والمستأجر معا فيجب عليه ألا يؤجر أرضه الا لمن يتولى زراعتها بنفسه وأن يتحقق من شخصية المستأجر وما اذا كان يتولى زراعتها بنفسه أو أنه مجرد وسيط يستأجر الأرض لاعادة التأجير الى الغير أو التنازل عن الايجار لهذا الغير أو مشاركته فيها وحظر على المستأجر أن يستأجر أرضا زراعية الا اذا كان

(١) انظر د/ عبدالعزيز المرسى القانون الزراعى عام ١٩٩٣ ص ٣٥٩.

يقصد بالفعل زراعتها بنفسه علي أنه يراعي أن قيام المستأجر بزراعة الأرض بنفسه ليس معناه قيامه بزراعتها وحده فالمشرع فى المادة ٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى أجاز للشخص وأسرته أن يحوزوا مساحة لاتزيد عن خمسين فدانا من الأرض الزراعية وما فى حكمها ولا يتصور عقلا ان الشخص يزرعها بمفرده وبالبناء على ماتقدم يجوز للمستأجر الاستعانة فى زراعتها بزوجته وأولاده متى كانت الزراعة لحسابه الخاص فالمعول عليه أن تكون الزراعة لحسابه الخاص وقد أجاز المشرع للمؤجر أيضا أن ينيب عنه غيره فى تأجير الأرض الزراعية وتتحقق هذه النيابة قانونا عندما يكون مالك الأرض غير كامل الأهلية فيحل محله فى التأجير الولى والوصى فى حدود سلطاته طبقا لنصوص قانون الولاية على المال ومن المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وقد تحدث هذه النيابة اتفاقا كما هو الحال فى حالة الوكالة سواء كانت وكالة عامة أوخاصة باعتبار الايجار من أعمال الادارة كل ذلك مشروط بألا تزيد الحيازة عن خمسين فدانا طبقا للمادة ٢/٣٧ من قانون الاصلاح الزراعى .

هذا وقد ورد فى قانون الاصلاح الزراعي فى المادة ٢٦ مكرر ج " لكل ذى شأن بناء على موافقة مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة أن يفوض الجمعية فى ادارة أرضه أو فى تأجيرها وذلك بناء علي اقرار مكتوب يقدم الى الجمعية واستثناء من أحكام المادتين ٣٢ ، ٣٧ يجوز للجمعية فى هذه الحالة أن تقوم بتأجير الأرض نقدا الى

صغار الزراع فى القرية الكائنة فى زمامها الجمعية ويكون لها عند التأجير مباشرة جميع حقوق المؤجر الأصلى قبل المستأجرين وتلتزم فى ذلك بالعناية الواجبة فى حفظ أموالها والمحافظة على الأرض المؤجرة كما تلتزم بالوفاء بالأجرة كاملة الى المؤجر فى حدود سبعة أمثال الضريبة الأصلية ما لم تحل دون التحصيل كله أو بعضه ظروف خارجة عن ارادتها وتستحق الجمعية فى الحالات المنعارف عليها فى هذه المادة مقابل ادارة يقدر بعشرة فى المائة من القيمة الايجارية التي تؤديها الى المؤجر الأصلى ثم جاء الحظر الثانى وهو الخاص بالمستأجر وحده " .. ولايجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الايجار للغير " فقد حظر النص على من يستأجر الأرض الزراعية أن يعود فينصرف في منفعتها الى الغير [١]، بطريقة التأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار سواء كان التنازل كليا أو جزئيا والتنازل الجزئى يكون فى صورة مشاركة فى الايجار اذا كانت هذه المشاركة جدية أما اذا كانت صورية فهى بالتأكير تخص ايجارا من الباطن ومن ثم تكون المشاركة غير جدية وممنوعة قانونا ولما كانت تصرفات الوكيل تنصرف الى الموكل فان قيام المالك بتوكيل غيره فى تأجير الأرض أمر جائز تماما مالم يتضح أن الوكالة قد تمت بالتحايل على نص القانون مع مراعاة أحكام الحد الأقصى[١] للحيازة كما سبق القول وقد استثنى

---

(١) انظر د/ حمدى عبدالرحمن عكس ذلك ص ٢٨٨ أن التأجير هنا فى ظل التشريع الأمر يعد من أعمال الادارة غير عادية .

الشرع من هذا الحظر الأخير " حظر التأجير من الباطن أو التنازل للغير عن الأرض فى حالتين هما: **الحالة الأول :** تجنيد المستأجر واستدعاؤه الى الخدمة العسكرية لقد ورد هذا الاستثناء فى عجز المادة ٣٣ مكرر و من قانون الاصلاح الزراعى " لا ينتهي ايجار الأرض الزراعية اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التي تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستثناء ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة " . يلاحظ بداءة قبل شرح أحكام هذا الاستثناء أنه عام التطبيق على المستأجر والمؤجر ودليل ذلك الفقرة الأخيرة من النص " ويسرى حكم الفقره السابقة على مالك الأرض الزراعية ويؤدى هذا النص أنه فى حالة التجيد أو الاستدعاء[٢] للخدمة العسكرية يجوز مخالفة الحظر وتأجير الأرض الى الغير طوال هذه الفترة وتنتهى عقود الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التي تنتهى فيها التجنيد أو الاستدعاء وحكمه هذا الاستثناء هو ألا يضار المواطنين الزراعيين من أداء الخدمة العسكرية فالأرض هى مورد رزقهم الوحيد

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٢٦٧.

(٢) انظر د/ حمدى عبدالرحمن ص ٢٨٠ " لاينطبق ذلك في حالة التطوع للخدمة العسكرية لانتفاء العلة من الاستثناء " .

ولنا عوده تفصيلة الي ذلك عند الحديث عن انتهاء عقد الايجار .

الحالة الثانية : الترخيص بزراعة الأرض زرعة واحدة :

جاء هذا الاستثناء فى المادة ٤ من التفسير التشريعى رقم لسنة ١٩٥٢ والتى جاء نصها " يجوز للمستأجر أن يعهد الى غيره بزراعة الأرض برسيما لمواشيه أو ذره أو أرز ، ولا يعتبر هذا ايجار من الباطن وفى أراضى الخضر والبرسيم يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضرا أو برسيما زرعة واحدة " .

ينطبق هذا الاستثناء على المستأجر فقد وقد أورد المشرع ذلك الاستثناء فى هذا النص فى حالتين : الأولى : وهي خاصة باباحة التأجير للغير من الباطن للقيام بزراعة الأرض زرعة واحدة مثل زراعة البرسيم لغذاء المواشى أو الذرة أو الأرز وهذا يستفاد منه ضمنا أن التأجير من الباطن فى هذه الحالة لايكون الا لجزء فقط من السنة اذ أن زراعة البرسيم أو الدرة لا تستغرق سوى ٦ أشهر فقط ومن ثم اذا كان الغرض من التأجير على غير ذلك النحو فانه يطبق عليه الحظر العام الوارد فى المادة ٣٢ سالف الذكر والثانية : وهى التأجير لزراعة الأرض بالخضر والبرسيم زراعة واحدة ومما هو جدير بالذكر أن هذا الاستثناء وان كان قد ورد فى التفسير التشريعى سالف الذكر [(١)]، ولم يتناوله المشرع فى تعديل النص فى المرسوم بقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الا أنه

يعتبر تشريعا خاصا وسارى المفعول لأن النص العام لايلغى النص الخاص

جزاء مخالفة الحظر التشريعى الوارد فى النص :

لقد تناول المشرع هذا الجزاء فى نهاية النص سالف الذكر "..
ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر من الباطن وتقضى محكمة المواد الجزئية المختصة من طلب اليها ذوى الشأن ..... الخ النص"
بامعان النظر فى هذا النص نجد أنه جعل جزاء من نفسه الحظر التشريعى الوارد فى المادة ٣٢ من قانون الاصلاح الزراعى هو البطلان وقد احتدم الجدال فى أوساط دوائر حول هذا البطلان فذهب البعض [١].
الى أن المادة ١/٣٢ يمنع ايجار الأرض الزراعية لغير من يتولى زراعتها بنفسه فان الايجار يكون باطلا عند مخالفة هذا الحظر فاذا أجر مستأجر الأرض الزراعية من باطنه تبين من ذلك بأمارة مادية أنه يستأجر الأرض لا ليزرعها بنفسه ومن ثم يكون المؤجر قد أجر أرضه لمن لا يتولى زراعتها بنفسه فيكون الايجار باطلا ويسقط ببطلانه الايجار من الباطن ويزيد القول أنه مع وضوح هذه التسمية لم يتفق بشأنها رأى الفقه وذهب البعض الى القول [٢]أن البطلان يقتصر فقط على الايجار من الباطن بينما يرى البعض الآخر [٣]، الى التفرقة بين ما

---

(١) انظر المستشار / محمد عزمى البكرى أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى ص ١٦ عام ١٩٧٩ الطبعة الأولى .

(٢) انظر د/ محمود جمال الدين زكى ص ١٤٧.

(٣) أنظر محمد فاضل مرسى العقود المسماه ص ٢٨٠ .

اذا كانت نية العاقدين قد انصرفت وقت العقد الى التأجير من الباطن حين يكون الايجار باطلا أو انصرفت وقت العقد الى أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه حين يكون الايجار صحيحا وانما للمؤجر أن يخرج المستأجر من الباطن وقد ذهب البعض الآخر أيضا[٣]الى القول بأن الايجار الأصلى يكون باطلا وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس الايجار من الباطن ويؤدى ما سبق القول بأن البطلان المنصوص عليه فى هذا النص بطلان متعلق بالنظام لم يتقرر لمصلحة المالك وحده بل قصد المشرع به حماية المستأجر بالقضاء على طبقة الوسطاء فى الريف وعدم تحويل الايجار الى نوع من المضاربة فى استغلال الأرض الزراعية [٤]، ويترتب على ذلك أن المحكمة تتعرض للبطلان من تلقاء نفسها ولو تم التصرف المخالف بموافقة المالك أو باجازته كما يجوز لكل ذى مصلحة طلب هذا البطلان من المحكمة الجزئية المختصة ولكننا لا نتفق مع ما سبق من تحليل قانونى ونتفق مع أستاذنا الدكتور حمدى عبدالرحمن [٥]" أن المشرع عندما نص على البطلان أورده صراحة " وتقضى به المحكمة الجزئية المختصة متى طلب

---

(١) انظر د/ محمد فاضل مرسى ص ٢٨١ العقود المسماة .

(٢)انظر د/ منصور مصطفى منصور العقود ص ٦٣٠ - ٦٣١.

(٣) انظر د/ محمد جمال الدين ذكى ص ١٤٧.

(٤) أنظر د/ حسام الأهوانى ص ٢٧٤.

(٥) انظر د/ حمدى عبدالرحمن ص ٢٧٥.

اليـهـا ذوى الشـأن ذلك " وهذا يـفـيـد أن البطلان ليس مطلقـا ولايجوز للمحكمة القضـاء به من تلقـاء نفسـهـا وأن موافـقـة المؤجر أو اجـازته للايجار من البـاطن أو التنازل للغـيـر ينشئ علاقـة ايجـارية جديدة بين المؤجر وهذا الشخص الجديد من الغير مع خروج المستأجر الأصلى من نطاق الرابطة العقدية لعقد الايجار اما فى حالة التأجير من الباطن دون اذن المـالك فـلا شك أن المـؤجـر له المطالبـة بالبطلان على أسـاس أنه لايجوز تأجير الأرض الزراعية الا لمن يتولى زراعتها بنفسه ولاشك أن هذه قاعدة تتعلق بالصالح العام واذا كان التأجير من الباطن جزئيا فانه طبقا لقاعدة انتقاص العقد الوارد فى المادة ١٤٣ مدنى فـان الشق محل المخالفة هو الذى يكون باطلا ويصبح العقد .

آثار البطلان

مقتضى بطلان العقد اعتباره كأن لم يكن ويودد المتعاقدان الى ماكان عليه قبل التعاقد فتصبح الأرض فى حوزة مالكها وله أن يزرعها بنفسه أو يؤجرها للغير فى حدود المساحة التي حددها القانون للحيازة أما بالنسبة للمدة السابقة على البطلان فلا يستحق المؤجر عنها أجرة وانما يتقاضى تعويضا[١] ، ويكون بقدر الأجرة أى لايكون له الامتياز المقرر للأجرة وقد أورد المشرع في هذا النص سالف الذكر " لايخل

---

(١) راجع المستشار / محمد عزمى البكرى ص ٢٢.

البطلان بحق المؤجر في مطالبة كل من المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أو التنازل له عن الايجار أو الشريك أو مطالبتهما معا بما له من حقوق أو بتعويض ما أصابه من أضرار نتيجة هذه المخالفة الا أن هذه المطالبة تجري طبقا للقواعد العامة على أساس المسئولية التقصيرية دون النظر الى قواعد البطلان العامة فالبطلان يعدم العقد ولايكون هناك مجال للمسئولية العقدية طالما لم يعد المؤجر مؤجرا ولم يعد المستأجر مستأجرا .

الفرع الثانى

الحد الاقصى للأجرة

النص التشريعى

تناولنا سلفا نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالمرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والتي جاء نصها " تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية وفى حالة اعادة الربط للضريبة خلال مدة الايجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة الجديدة اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية للسنة التي يصير فيها التقدير لهذه الضريبة نهائيا واذا لم تكن الأرض مفروضا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كان مفروضا عليها ضريبة لا تتجاوز جنيهين للفدان فى

السنة تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ والخاصة بتقدير ايجار الأرض الزراعية لاتخاذه أساسا لتعديل ضرائب الأطيان ويكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون سالف الذكر وتتبع فى اجراءات التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الخصبة الداخلة فى المساحة المؤجرة ".

وبامعان النظر فى هذا النص الجديد الذى عدله المشرع فى المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نجد أن هناك عدة محاور يتعين ابرازها لاعمال قاعدة الحد الأقصى سالفة الذكر .

وهذه المحاور تنحصر فى :

أ - تاريخ العمل بهذا النص الجديد

يعمل بهذا النص من تاريخ نشره فى ١٩٩٢/٦/٢٩ أى من السنة الزراعية التالية لنشر هذا القانون أى السنة الزراعية ١٩٩٣/٩٢ بدلا من الوفاء بالأجرة بسبعة أمثال الضريبة العقارية السارية تزداد الأجرة فى مقدارها باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية الأصلية السارية وقت

صدور هذا القانون فلو كانت الضريبة العقارية السارية على الفدان الواحد تسعة جنيها فان القيمة الايجارية الجديدة تكون ٩× ٢٢ = ١٩٨ جنيها تقريبا وقد أشار المشرع فى نهاية النص أن تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة علي الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة وقد ذهب الفقه [١]، الى أن المشرع ركن الى هذا التحديد سالف الذكر لمساحة الفدان بثلاثمائة قصبة لرفع الضرر الذى قد يعود على المؤجر والمستأجر فلو ركن فى تحديد مساحة الفدان الى المتعارف عليه وهو ٣٣٣ وثلث قصبة مربعة فان ذلك يضر بالمؤجر اذ ربما تكون هناك مرافق مشتركة ينتفع بها المستأجر مثل المخازن وليس من العدالة ألا يتحمل المستأجر جزءا من المساحة التي تشغلها هذه المرافق واذ ركن المشرع فى تحديد المساحة الى الوارد فى تكليف المالك فان ذلك قد يضر المستأجر فقد تكون المساحة الواردة فى التكليف أقل بكثير من الواردة فى الطبيعة فيتحمل المستأجر فرق المساحة ويطلق على مساحة الفدان بثلاثمائة قصبة علي النحو سالف البيان " مساحة الفدان الايجار " . وهو ما أورده المشرع فى المرسوم بقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ وبالتالى تكون الأجرة المستحقة على مساحة الفدان الايجارى هى أثنين وعشرين مثلا للضريبة السارية فى السنة أى فى الدورة الزراعية السنوية وقد سكت المشرع عند التعديل الجديد فى المادة ٣٣ من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى حكم الزرعة الواحدة

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٢٧٥ فقرة ٧٩٥.

المرخص بالمحصول شتوى أو لمحصول نيلى [١]، وهذا يفيد أن المشرع نسخ ضمنا هذا الحكم وأراد العودة الى حكم القواعد العامة فتحسب الأجرة بالاتفاق أو العرف أو أجر المثل عند عدم الاتفاق أو العرف الزراعى واذا كانت الأرض منزرعة بالحدائق أو المشاتل فهى تخضع لنطاق الاستثناء الوارد فى المادة ٣٣ مكرر فلا تخضع لقيد الحد الأقصى للأجرة أما زراعة القصب فانه يفرق بين فرضين . الفرض الأول : هو أن يتم تأجير الأرض لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو ابريل حسب السائد فى المنطقة . والفرض الثانى : أن يتم التأجير بالمزارعة لمدة بقاء المحصول وهى تجاوز مدة السنتين بأربعة أشهر أو خمسة وتؤجر بالنقد لمحصول واحد عن الفترة التي تسبق زراعة القصب أو التي تليها بشرط ألا تزيد الأجرة فى أي من المدتين على ثلث الحد الأقصى للأجرة المقررة " أى لا يزيد على ثلث اثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية الأصلية السارية [٢].

٢ اعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار

من المعلوم سلفا أن الضريبة العقارية يعاد تقديرها كل عشر

---

(١) المحصول الشتوي كانت مقدرة الأجرة ثلاثى القيمة الايجارية والمحصول النيلى ثلث القيمة الايجارية .

(٢) كانت اللجنة العليا للاصلاح الزراعي تفسر ذلك قبل التعديل الجديد فى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بثلث سبعة أمثال الضريبة .

سنوات فقد يزداد سعر الضريبة أو يخفض سعرها فكيف يتم اذن تحديد الأجرة وما تاريخ سريانها ؟ لقد أجاب المشرع على ذلك صراحة فى الفقرة الثانية من نص المادة ٣٣ سالفة الذكر " أنه فى حالة اعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة الحقيقة وتحسب ليس من تاريخ اعادة الربط ولكن حسابها من أول السنة الزراعية التالية للسنة التي يصبح فيها هذا التقدير نهائيا أى صدور قرار اعادة الربط من لجنة التقسيم والتقدير وفوات ميعاد ثلاثين يوما بيوم الطعن عليه أمام لجان الاستئناف طبقا للمرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٥٣ الطعن عليه بالاستئناف أمام هذه اللجنة وتأييد قرار لجنة التقسيم الجزئية وقد كان المشرع في القانون السابق الملغى يقرر فى هذه الحالة اذا أعيدت الضريبة بالربط زيادة فان الضريبة بسبعة أمثالها لا تحسب على أساس الضريبة السارية فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ ثم يضاف اليها مقدار الزيادة مرة واحدة من تاريخ سريان هذه الزيادة أما اذا أعيد الربط بالتخفيض فان التفسير التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٨ فى ١٩٦٨/١٠/٩ أوجب انقاص الأجرة أو مقابل الاستغلال بمقدار التخفيض فى الضريبة الأصلية فقط من وقت سريانه(١).

---

(١) انظر د/ حسام الأهوانى ص ٢٩١ ، محمد عزمي البكرى ص ٢٧ ، عكس ذلك د/ أحمد سلامة حيث يرى أن التفسير التشريعى باطل لأنه لم يقتصر على التغيير دائما وإنما أنشأ حكما جديدا .

٣ - حالة عدم ربط ضريبة على الأرض أو فرض ضريبة لازيد عن جنيهين للفدان الواحد :

أجاز المشرع للمؤجر الذى لم تفرض على أرضه ضريبة لاتخاذها أساسا لتعديل الضريبة أو المؤجر الذى فرضه على أرضه ضريبة لاتزيد عن جنيهين للفدان الواحد اللجوء الى لجنة التقسيم والتقدير (١)، المنشأة بالمرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٥٣ والتى خصها المشرع بتقدير ايجار الأرض الزراعية لربط الضريبة أو اعادة النظر فى الضريبة التي لاتزيد عن جنيهين للفدان الواحد حتي يكون هناك أساس لتعديل ضريبة الأطيان ولما كانت هذه المسألة جديرة بالبحث عنها تجاه هذه اللجنة واختصاصاتها واجراءات التقاضى أمامها وطبيعة قراراتها وكيفية الطعن علي قرارها ومتى يصح القرار الصادر فى شأن ربط الضريبة نهائيا ومدى جواز الطعن أمام القضاء المختص على هذه القرارات ؟ كل هذه التفصيلات جديرة بالاجابة عليها على النحو التالى :

أ - ماهية اللجنة واختصاصها واجراءات الطعن أمامها :

لقد أنشأ المشرع فى المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ مايسمى بلجان التقسيم ولجان التقدير لربط الضريبة على الأراضى الزراعية وذلك لتحديد متوسط ايجار الفدان الواحد من الأطيان المؤجرة ثم أدمج

---

(١) انظر المادة الثانية من القانون ٩٠ لسنة ١٩٧٦ الذى أدمج اللجنتين " التقسيم والتقدير فى لجنة واحدة " .

المشرع هاتين اللجنتين فى لجنة واحدة وأطلق عليها " لجنة التقسيم والتقويم " حدد اختصاصها فى تحديد متوسط ايجار الفدان الواحد من الأرض المؤجرة ويكون انعقادها بناء علي طلب المؤجر فقط دون المستأجر ثم تقوم هذه اللجنة بمعاينة الأرض وسماع أقوال ملاحظاته ومعاينة الأرض ومراعاة تعليمات وزارة المالية ثم تصدر قرارها بتحديد ايجار الفدان الواحد من الأرض المؤجرة ويكون قرارها صحيحا اذا صدر من أربعة أعضاء من بينهم مندوب الحكومة [١]ثم يعلن هذا القرار بعد اعتماده من وزير المالية ثم يعلن على باب ديوان المحافظة أو مركز الشرطة ونقطة الشرطة أو مقر العمودية ومشايخ العزب التابعة لها الأرض محل التقدير ثم ينشر فى الجريدة الرسمية بعد اتمام هذه الاجراءات وقد أباح المشرع فى عجز النص ٣٣ من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٥٢ لكل من : المؤجر والمستأجر استئناف هذا القرار أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى اذت المرسوم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ ويكون الاستئناف بخطاب موصى عليه بعلم الوصول يرسل الى المحافظ فى ظرف ثلاثين يوما من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية على النحو سالف الذكر والا سقط حقهما فى الاستئناف وتشكل اللجنة الاستئنافية من مدير عام مصلحة الأموال العامة أو من يدنبه لذلك رئيسا وعضوية

---

(١) انظر المادة ٢ من قانون ٩ لسنة ١٩٧٩ تشكل اللجنة " مندوب وزارة المالية رئيسا وعضوية مندوب من الزراعة والمساهمة وعمدة القرية وأثنين من المزارعين أحدهما عقد مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية يختارهما المحافظ " .

كل من مفتش المالية أو من ينذبه ومفتش الضرائب والزراعة أو من ينذبه لذلك وأحد رجال القضاء وثلاثة من أعضاء المجلس الشعبى ممن لايكون لهم أطيانا بالجهة التي يباشرون العمل بها : وقرار اللجنة الاستئنافية يكون نهائيا باعتماد القرار أو تخصيصه ولما كانت هذه اللجنة تحوى فى تشكيلها عنصرا قضائيا فهى لجنة ادارية اختصاص قضائى ومن ثم يجوز الطعن فى قرارها أمام القضاء الاداري طبقا للمادة ٨/١٠ من القانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢ والتى جاء نصها " تختص محاكم مجلس الدولة دون غيرها بالفصل فى الطعون التي ترفع من القرارات النهائية الصادرة من لجان ادارية ذات اختصاص قضائي " . وهنا يجوز التساؤل عما اذا كان القرار الصادر من اللجنة الاستئنافية نهائيا يتعين على أساسه اتخاذ اجراءات الربط وتحديد أجرة الفدان الواحد أم بالطعن عليه أمام القضاء الادارى يجعل القرار غير نهائى ؟ التطبيق الصحيح لنصوص القانون أنه طالما اللجنة التي أصدرت القرار الخاص بتقدير أجرة الفدان أو ربط الضريبة لجنة استئنافية فان قرارها يكون نهائيا ولا يوقف تنفيذ هذا القرار الا اذا حدد الطاعن أمام القضاء الادارى طلبا مستعجلا بوقف التنفيذ طبقا للمادة ٤٩ من قانون مجلس الدولة والتى يتعين لوقف تنفيذ القرار أمامها توافر ركنين هما ركن الجدية وركن الاستعجال .

استثناء على قاعدة الحد الاقصى للأجر:

تناول المشرع هذا الاستثناء كما سبق القول فى المادة ٣٣ مكرر من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ولا داعى لتكرار النص فقد سبق تناوله ويثور التساؤل عن نطاق هذا الاستثناء التشريعى والحكمة التي من أجلها المشرع وضع هذا الاستثناء والموقف الضريبى لهذه الأراضى الخاضعة لذلك الاستثناء . كل هذه التساؤلات جديرة بالاجابة عليها على النحو التالى :

أ - نطاق الاستثناء من قاعدة الحد الأقصى للأجرة :

بامعان النظر فى نص المادة ٣٣ مكرر من المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نجد أنها خصت الأراضى المنزرعة بالمحاصيل الاتية لاتخضع لقاعدة " تحديد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية " الواردة فى المادة ٣٢ من المرسوم بقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وهذه الأراضى هى :

١ - أراضى الحدائق

٢ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها موزا

٣ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها نباتات مستديمة .

٤ - الأراضي التي تؤجر لزراعتها نباتات تبقى فى الأرض أكثر

من سنة عدا القصب .

٥ - الأراضى التى تؤجر لزراعتها زهورا ومشاتل الحدائق والنباتات العطرية .

ولعل الحكمة من استثناء هذه الأراضى من القاعدة الآمرة " تحديد الأجرة باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية تكمن فى أن اعداد الأرض المذكورة لاستزراع ما ورد فيها يتكلف نفقات باهظة فاذا التزم بالقاعدة الآمرة لكان فى ذلك عبثا له كما أن المستأجر يجنى من ريعها ما يصل الى أضعاف ثمن الحاصلات العادية ومن ثم فليس من المعقول أن يدفع نفس الأجرة التى يدفعها مستأجر الأرض الزراعية الحقلية مثل القمح والذرة والبرسيم والبطاطس وكذلك يتضمن ايجار هذه الأراضى المنزرعة بالحدائق ليس ايجار الأرض فقط بل يضاف الى ذلك ايجار الأشجار وأن ايجار المشاتل يتضمن انتفاع المستأجر بالتربة ذاتها فهو يستخدمها لملء الأواني والأصص لتكوين المشتل [١]، وقد خص المشرع هذه الأرض سالفة الذكر بمعاملة ضريبية خاصة وهى أن تفرض ضريبة اضافية غير الضريبة العقارية الأصلية قررها المشرع بـ ٤٠٪ من الزيادة على الحد الأقصى المقرر قانونا وهو أثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية الأصلية السارية ولسوف نضرب المثال التالى لحساب هذه الضريبة الاضافية وكيفية تحصيلها فاذا كانت القيمة

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٢٨٧.

الايجارية طبقا لقاعدة الحد الأقصى للفدان = ٥ جنيه ضريبة على الفدان× ٢٢ مثل الضريبة = ١١٠ جنيه سنويا وكانت الأجرة الاتفاقية لها من الحدائق ٢٠٠ جنيه سنويا فبذلك يكون هناك زيادة عن الحد الأقصى ٢٠٠ - ١١٠ = ٩٠ جنيه فقام المشرع بفرض ضريبة ٤٠ على هذه الزيادة عن الحد الأقصى = $\frac{٩٠\times٤٠}{١٠٠}$ = $\frac{٣٦٠٠}{١٠٠}$ = ٣٦ جنيه الضريبة الاضافية وجعل هذه الضريبة من الديون الممتازة وأجاز للجهة الادارية وهي مصلحة الضرائب العقارية تحصيلها بطريق الحجز الادارى طبقا للقانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وبذلك يكون المشرع قد ربط تماما بين عدم خضوع الايجار للحد الأقصى وبين استحقاق الضريبة الاضافية على الأجرة الزائدة عن الحد الأقصى بحيث اذا وجدت الزيادة استحقاق الضريبة وتسرى طبقا لاتجاه غالبية الفقه [1] على الأراضى الزراعية الخالية من الغراس التي يؤجرها مالكها الى الغير بقصد زراعتها حدائق أو بأى من المغروسات التي أشار اليها النص الوارد فى المادة ٣٣ مكرر محل البحث على أن تتم الزراعة بمعرفة المستأجر ولحسابه غير أننا نذهب مع أستاذ الدكتور أحمد سلامة ونري أن هذه التفرقة لا مبرر لها ولا نجد لها سندا من النص فالضريبة الاضافية تفرض على الأراضى المؤجرة لزراعتها حدائق أو موزا وقد ثار جدال فى أوساط الفقه حول ما اذا كان هذا الاستثناء يسرى على الأراضى المنزرعة بالفعل حدائق وما

---

(١) انظر د/ سليمان مرقص ص ٧٠٤ حسام الأهوام ص ٣٠٥ ، رمضان أبو السعود ص ١٠٩.

فى حكمها أم يسرى على الأرض الخالية التي تؤجر لزراعتها حدائق أو موزا ذهب البعض[١] الى أنه يبين من استقراء نص المادة ٣٣ مكرر محل البحث أنه ينطبق على الأرض الخالية من الزراعة التي تؤجر بقصد زراعتها حدائق أو موز أى الأراضى التي يتعهد المستأجر بزراعتها الحدائق أو الموز أو النباتات أو المشاتل وعلى نفقته الخاصة ودليل هذا الاتجاه أن المشرع استعمل عبارة النص التالية " ... التي تؤجر لزراعتها حدائق" غير أن البعض الآخر [٢]، والذى نراه راجحا وهو اتجاه غالبية الفقه أن الاستثناء وارد على الأرض المغروسة فعلا حدائق أو ما شبهها بمعرفة المالك وعلى حسابه وأن كان العرف قد جري على بيع ثمارها وهى لا تخضع لقواعد الحد الأقصى للأجرة الا أنه اذا فرض وقام المالك بتأجيرها فانه لايتقيد بالقاعدة الأمرة ذلك أن العلة من هذا الاستثناء متوافرة فى هذه الحالة عن طريق القياس ففى الحالة الأولى يتكلف المستأجر فى الزراعة مصاريف باهظة كما أن انتاجيتها فى المحاصيل العادية وفى الأرض المنزرعة حدائق تقوم ذات العلة فقيام المؤجر بزراعة حدائق يكلفه مصاريف باهظة كما أن انتاجيتها تفوق انتاجية الأرض المنزرعة بالمحاصيل العادية .

---

(١) انظر المستشار محمد عزمي البكرى ص ٥٣ .

(٢) انظر د/ حسين عبدالله شرح أحكام الاصلاح الزراعى ص ٩٩ - رمضان أبو السعود ص ١٠٨ سليمان مرقص ٧٠٣ عكس ذلك محد عبدالمجيد مرعي ص ٢٣ عام ١٩٦٧.

الفرع الثالث

انتهاء العلاقة الايجارية بالنقد

تمهيد

كان المشرع فى ظل أحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالمرسوم بقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يقرر قاعدة آمرة وهي عدم انتهاء العقد بانتهاء المدة المتفق عليها فيه بل جعل العقد يمتد تلقائيا بنفس الشروط بمصلحة المستأجر أو ورثته اذا كان أحدهم يحسن الزراعة وكان يعبر عن هذه القاعدة بقاعدة " الامتداد القانوني للعقد " وقد أتى المشرع بالغاء صريح فى المادة ٣٣ مكرر ز من أحكام المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الذى أنهى عقود الايجار سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة السارية وقت صدور هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ الا أنها قاعدة ليست آمرة فيجوز الاتفاق على مخالفة أحكامها ووضع فى الفقرة الثانية من ذات النص حكما انتقاليا وهو " عدم جواز انتهاء هذا العقد في حالة وفاة المؤجر أو المستأجر فى خلال الفترة الانتقالية للتطبيق الأمر وجعل العقد ينتقل الى ورثة المستأجرين بشرط أن يكون أحدهم يحترف الزراعة عملا أساسيا له " . ومن ثم وقد ألغي المشرع قاعدة الامتداد القانونى فانه ينتهي اذن بانتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ومن ثم فان بحث انقضاء العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر قد باتت ضرورة ملحة لا غنى عنها باعتبارها أساس

المنازعات العملية فى التطبيق العلمي فهناك الأسباب العامة لانقضاء العقد فى ظل القواعد العامة مثل البطلان والابطال وهلاك العين ونزع ملكيتها للمنفعة العامة واتحاد الذمة وتحقق الشرط الفاسخ ونحيل فى شأنها الى القواعد العامة[1]، ولما كان هذا المؤلف خاص بأحكام الايجار فى ظل قوانين الاصلاح الزراعى فان دراستنا تكون قاصرة على أسباب أنتهاء العلاقة الايجارية الواردة فى هذا القانون وباستطلاع هذه النصوص نجد أن المشرع أبقى على نصوص المواد ٣٣ مكرر و ٣٥ - ٣٥ مكرر ر - ٣٥ مكرر ب والنص الأول خاص بحالة تجنيد المستأجر والثانى خاص بالاخلال بالتزام جوهري وعدم دفع الأجرة - والثالث خاص بحاجة المؤجر الى زراعة أرضه والرابع خاص بصدور قرار تقسيم للأرض المؤجرة وسوف نعالج فى هذا الصدد السبب الأول والثالث والرابع فقط مرجئين السبب الثانى الى العودة عند الحديث عن المنازعات الخاصة بالعلاقة الايجارية باعتباره التطبيق الأكثر شيوعا فى المجال التطبيقى ومن ثم تأتى دراستنا فى هذا الفرع منقسمة الي ثلاثة غصون يتناول الغصن الأول :حكم تجنيد المستأجر ، والثانى : حاجة المؤجر الى زراعة أرضه ، والثالث : حالة صدور قرار بتقسيم الأراضى المؤجرة وذلك على النحو التالي :

---

(١) انظر للمؤلف الوجيز فى أحكام قانون الايجار ٢٠٠٤ ص ٢٢٣ - ٢٢٥.

الغصن الأول

تجنيد المستأجر كسبب لانقضاء العلاقة الايجارية

النص التشريعي

تناول المشرع ذلك السبب فى المادة ٣٣ مكرر ومن المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالمرسوم بقانون ٧٥ لسنة ١٩٧١ والتي جاء نصها " لا ينتهى ايجار الأرض الزراعية اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز أن يؤجر الأرض الى الغير مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التي تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء .. الخ النص " . لقد أبقى المشرع على هذا النص دون تعديل فى المرسوم بقانون ٩٦ لنسة ١٩٩٢ رغم أنه الغى قاعدة الامتداد القانونى للعقد مالم يتفق طرفاه على غير ذلك جاء ترديدا للأسس التشريعية الواردة فى المادة ٣٢ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ والتي أوجبت أن تكون الأرض المؤجرة لمن يتولى زراعتها بنفسه ولايجوز تأجيرها الى الغير وقد خول المشرع مستأجر الأرض الزراعية فى حالة تجنيده أو استدعائه للخدمة العسكرية حقا علي سبيل الاستثناء بتأجير هذه الأرض محل الايجار الى الغير ولم يشترط أن يكون الايجار نقدا أو بالمزارعة وانما هذا الاستثناء يقاس بقدره فلا

---

(١) فى الواقع لاتعد سببا لانهاء العقد دائما استثناء علي قاعدة عدم جواز التأجير من الباطن .

يجوز التوسع فيه فهذا التأجير من الباطن قاصرا على انتهاء مدة التجنيد أو الاستدعاء عند نهاية السنة هذه السنة الزراعية والغالب الأعم أن المستأجر يكون من غير الأشخاص المؤهلين علميا فيكون تجنيده لمدة ثلاثسنوات أو الاستدعاء الذى يكون لمدة قصيرة وقصد المشرع من ذلك الاستثناء محاباة هؤلاء الذين يؤدون واجبا قوميا لخدمة الوطن فقد يكون هذا مورد رزقهم الورحيد فحتى لا يحرمون من هذا الدخل فأباح لهم التأجير للغير دون شروط ما فيستوي أن يكون المستأجر من الباطن قريبا للمجند أو المستدعى للخدمة العسكرية ويستوي أن يكون محترفا للزراعة أم لا ويستوي أن يكون ذكرا أم أنثى على أن ينتهى التأجير من الباطن كما سبق القول بانتهاء سببه [١]، فإذا انتهى التجنيد أو الاستدعاء وجب أن ينتهى الاستثناء ويبدو أن المشرع قدر انتهاء التجنيد أو الاستدعاء قد يقع خلال السنة الزراعية ومن ثم فان توقف الايجار من الباطن فور هذا الوقوع فى يد المستأجر من الباطن بل وقد لايكون ممكنا أو من شأنه أن يثير العديد من المشاكل ومن ثم قرر أن انتهاء الايجار من الباطن يكون بنهاية السنة الزراعية التي تنتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء واذ تنتهى السنة الزراعية فقد يحدث أحد فرضين : الفرض الأول : أن يقوم المستأجر من الباطن بترك الأرض للمستأجر الأصلى ويقوم الأخير بزراعتها بنفسه ويستمر فى ذلك الى أن تأتى مدة انتهاء العقد وفي هذه الحالة يكون المستأجر من الباطن ملزما

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٦١.

بأداء الأجرة الثابتة في ذمته للمستأجر الأصلى الى المؤجر مباشرة وقت أن ينذره المـؤجر بذلك [١]. ولايجوز له أى المستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى مالم يكن ذلك قد تم قبل الانذار وفقا للعرف أو الاتفاق وفي الفرض الثانى : أن يبقى المستأجر من الباطن في الأرض ودون موافقة المستأجر الأصلى فهنا يخشى المستأجر الأصلى طرده .

الغصن الثانى

حاجة المؤجر الى زراعة أرضه بنفسه

النص التشريعى

استثناء من حكم المادة ٣٥ يجوز للمؤجر أن يطلب انهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اليه وذلك بالشروط الآتية:

١ - ألا تزيد ملكية المؤجر أو حيازته هو وزوجته وأولاده القصر عن خمسة أفدنة من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية أو عن نصف ما يحوزه المستأجر.

٢ - أن تكون مهنته الزراعة باعتبارها مودر رزقه الرئيسى

---

(١) انظر نص المادة ٥٩٦ - ٥٩٧ مدنى مصرى فى القواعد العامة .

٣ - أن يكون حائزا سواء بالملك أو بالايجار هو وزوجته وأولاده القصر مساحة تزيد على خمسة أفدنة وهي المساحة المطلوب انهاء عقد ايجارها .

٤ - لايجوز أن يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة أفدنة ويقدم الطلب الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة[1]، فاذا تبين لها صحة وقائع الطلب وجب عليها أن تقضى بانهاء العقد واخلاء المستأجر من العين المؤجرة فى الحدود المقررة فى هذا القانون وعلي اللجنة أن تتحقق بأى طريق من جملة حيازة المستأجر وأن تراعى الا يترتب على قضائها حرمانه من جملة ما يستأجره من الأراضى الزراعية وما فى حكمها وفى جميع الأحوال يجب على المؤجر الذى يسترد أرضه طبقا لهذا النص أن يزرعها بنفسه خلال الخمس السنوات الزراعية التالية على الاسترداد فاذا ثبت تأجيره لها خلال هذه المدة جاز للجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بناء على طلب كل ذى شأن أن تقضى بحرمانه من حيازة الأرض وان تعهد بها الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة لتتولى تأجيرها نقدا الى صغار الزراع وفى هذه الحالة تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الذى تختاره الجمعية :

بامعان النظر في هذا النص نجد أنه يشترط لاعماله توافر الشروط

---

(١) استبدلت بالمحكمة الجزئية المختصة بموجب المادة ٣/٥ من القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ نشرت بالجريدة الرسمية ١٩٧٥/٧/٣١.

التالية :

١ - أن تكون مهنة المؤجر الراغب فى الاسترداد لأرضه الزراعية الزراعة وتكون هى المورد الأساسى لمعيشته أى تكون الزراعة هى مورد رزقه الرئيسى [١]، وتقدير هذه المسألة عند المنازعة من المسائل الموضوعية التي يستقل بتقديرها قاض الموضوع بعيدا عن نطاق الرقابة التي تباشرها محكمة النقض .

٢ - ألا تزيد ملكية المؤجر أوحيازته والأسرة [٢]عن خمسة أفدنة وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية أو عن نصف ما يحوزه المستأجر ويذهب البعض الى القول " أن هذا الشرط يضع حدين لملكية المؤجر الراغب فى الاسترداد أيهما أقل خمسة أفدنة من الأراضي الزراعية وما فى حكمها أو نصف ما يحوزه المستأجر فاذا كان المستأجر يحوز ثمانية أفدنة فانه لايجوز للمؤجر أن يسترد شيئا متى كان يحوز ملكا أو ايجارا أربعة أفدنة وقيراطا واحد فى حين يجوز له هذا الاسترداد لو كانت ما بحوزة هذه الأسرة أقل من ذلك " . ويلاحظ علي مذهب المشرع فى هذا الشرط أن تجاوز حد المعقول بأن أدخل في نصاب حيازة المؤجر الأراضى البور والصحراوية ذلك أنه متى ثبت أن مبني الاسترداد هو مصلحة المؤجر الأولى بالرعاية وثبت أن حرفته

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٧٢.

(٢) يقصد بالأسرة المعني الضيق الزوجة والأولاد القصر.

الأساسية هى الزراعة فقد كان الأولى ألا ينظر الى ما بحوزته من الأراضى البور والصحراوية فهذه الأرض لا تغل أية ربح يذكر .

٣ - ثبوت حيازة المستأجر بالملك أو الايجار هو وأسرته مساحة تزيد على خمسة أفدنة بخلاف المساحة المطلوب انهاء عقد ايجارها واشترط المشرع على لجنة الفصل فى المنازعات أى المحكمة الجزئية المختصة أن توقف على هذه المساحة باتخاذ كافة طرق الاثبات القانونية ونري ألا تتحقق هذا عدالة الا باتباع طريق المعاينة المادية على الواقع كى ترى هذه المحكمة الحكم بانهاء العقد .

٤ - عدم حواز طلب استرداد مساحة تزيد على خمسة أفدنة ويتضح أن هدف الشرط هو تحقيق مصالح المستأجر وذلك يوضح حدود أيضا أقل أما يجوز استرداد الحد الأول يتمثل في عدم قدرات المستأجر حيازة أكثر من خمسة أفدنة لمصلحة مؤجر واحد والحد الثانى ألا يترتب على استرداد مساحة الخمسة أفدنة أو أقل حرمان المستأجر من الأرض التى يحوزها بطريق الايجار ومؤدى ذلك اذا كان المستأجر يملك أربعة أفدنة ويحوز بطريق الايجار أربعة أخرى فانه لايكون للمؤجر أن يسترد المساحة المؤجرة كلها لأن الاسترداد سوف يحرم المستأجر منه .

٥ - التزام المؤجر بزراعة الأراضى المستردة خلال الخمس سنوات الزراعية التالية لتاريخ الاسترداد : مؤدى ذلك أنه يجب على المؤجر الذى يسترد حيازة خمسة أفدنة من المستأجر أن يقوم بزراعة هذه

الأراضى محل الاسترداد فى خلال الخمس سنوات الزراعية تالية لتاريخ استرداد هذه الأراضى وعلى هذا الشرط تكمن فى أن المشرع تخوف أن يسئ المؤجر طالب الاسترداد هذه الرخصة التشريعية المقررة لصالحه يتطلب الاسترداد ثم يعود فيؤجرها الى مستأجر آخر ومن هنا أجاز المشرع على المحكمة الجزئية فى هذه الحالة أى عدم زراعة الأراضى المستردة خلال الخمس سنوات أن تحرم المؤجر من حيازة هذه الأراضى وذلك بأن تكلف الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتأجيرها هذه الأراض نيابة عن المؤجر الى صغار الزراع بطريق النقد وتصبح العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر الذى تختاره الجمعية التعاونية الزراعية وهذه هى احدى حالات الاجبار القانوني على التعاقد [١] ، ولم يشأ المشرع أن يكون هذا الالتزام أبديا علي عاتق المؤجر بل حدده بنطاق زمني هو الخمس سنوات سالفة الذكر . ثم أطلق حرية المالك بعد مضى المهلة الزمنية - على أن يستمر فى زراعة الأراضى محل الاسترداد أو تأجيرها للغير ليتولى زراعتها سواء بالنقد أو المزارعة .

---

(١) انظر للمؤلف مقال مطول عن " الاجبار القانونى على التعاقد فى ظل التشريعات الخاصة عام ١٩٩٠ منشور فى محلة المحاماة العدد ٢٨ عام ١٩٩٠ ص ٦٢ - ٩٢.

الغصن الثالث

صدور قرار ادارى بتقسيم الأراضى المؤجرة

النص التشريعى " المادة ٣٥ مكرر ب :

" استثناء من حكم المادة ٣٥ ومع عدم الاخلال بأحكام المادتين ١٠٧ مكرر ، ١٠٧ أ من قانون الزراعة يجوز للجنة الفصل فى المنازعات الزراعية الحكم بانهاء عقد الايجار واخلاء المستأجرين من الأرض المؤجرة بناء على طلب المؤجر وبعد اقرار المستأجر وذلك فى الأحوال الآتية :

أولا : صدور قرار بتقسيم الأرض الموجرة أو صدور قرار ترخيص باقامة مباني عليها وذلك من السلطات المختصة .

ثانيا : صدور ترخيص من السلطات المختصة باقامة مصنع على الأرض المؤجرة " ويصدر حكم باخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اعتبارا من نهاية السنة الزراعية مع الزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى مائتين = ٢٠٠ مثلا للضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة[١]. ويجوز فى حالة الضرورة الحكم بالاخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية مع الزام المؤجر بالاضافة الى قيمة التعويض المشار اليه فى

---

(١) كان النص قبل تعديله بالمرسوم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ " سبعين مثلا للضريبة العقارية مع قيمة المنشآت .

الفقرة السابقة بالقيمة الزراعية القائمة فى الأرض عند الحكم بالاخلاء ويتعين فى هذه الحالة أن يتضمن القرار الصادر من لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية تحديد تاريخ الاخلاء مع اثبات حالة المزروعات القائمة بالأرض ويجب سداد قيمة التعويض المستحق للمستأجر قبل تنفيذ الحكم بالاخلاء واذا لم يبدأ المؤجر فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أخليت الأرض المؤجرة خلال سنة من تاريخ الاخلاء كان للمستأجر الحق فى العودة الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار بناء على طلب يقدمه الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية ولا يجوز للمؤجر فى هذه الحالة استرداد قيمة التعويض الذى وقع للمستأجر بسبب الاخلاء الا اذا كان عدم البدء فى التنفيذ راجعا الى أسباب خارجة عن ارادته " .

أسلفنا أن المشرع استبدل لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بالمحكمة الجزئية المختصة بموجب المادة ٣/٥ من القانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ وهو توضيح لازم أمام القارئ والباحث لابد منه حتي يكون على بينه من الطريق الذى يسلكه المؤجر لاتخاذ اجراءات انهاء العقد فيجوز أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة الحكم بانهاء عقد الايجار فى حالتين هما :

الحالة الأولى : صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة أو صدور ترخيص باقامة مبانى عليها ، وهذا هو ما أورده المشرع تفصيلا فى

عـجـز نص المـادة ٣٥ مكرر ب فـى الفـرض أولا وهذه الحـالـة تتـضـمن صورتين :

الصورة الأولى : صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة

عالج المشرع تقسيم الأراضى فى أحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ومن ثم اذا صـدر قـرار يقسم الأرض الزراعـيـة الى مـباني فـإنهـا تدخل كردون المدينة وتفقد صلاحيتها للزراعة ولابد لاستمرار قانون الاصلاح الزراعى الذى ينطبق على الأراضى الزراعـيـة ويشترط أمام المؤجر لرفع دعوى انهاء العقد واخلاء المستأجر من هذه الأراضى الزراعية الصادر بشأنها قرار التقسيم أن يكون هذا القرار غير مخالفا لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ويكفى مـجـرد صدور القـرار بالتـقـسيم صحيحـا للحكم بالاخلاء[١] ، ويستوى أن يكون القرار قاصرا على الأرض موضوع دون الاخلاء أو يشمل هذه الأرض المجاورة ويستوي كذلك أن يكون المؤجر قد شرع فى بناء المرافق الأساسية أو لم يقم بذلك .

الصـورة الثـانيـة : صـدور ترخيص باقـامـة مـبنى على الأرض المؤجرة:

طالمـا أن الأرض أصبحت مـقسـمـة أى دخلة كردون المدينة فـان القـانون الواجب التطبيق هو القـانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعـمـال البناء فلايجوز انشـاء أية مبانى الا بعد الحصول علي

(١) انظر د / أحمد سلامة ص ٣٧٩.

ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وهى الحى أو مجلس المدينة المختص باعتباره مهيمنا على سلطة التنظيم وبه ادارة خاصة بالتنظيم وبمجرد صدور الترخيص فانه يكون كافيا لكى يقاس عليه بالاخلاء بغض النظر عما اذا كانت الأرض محل الترخيص داخلة فى نطاق قرار التقسيم أم لا ويذهب البعض [١]، الى أن المشرع يكتفى بصدور ترخيص باقامة مباني على الأرض من السلطة المختصة ومن المعلوم أن البناء هو الشئ المتماسك الذى يكون من صنع الانسان ويتصل بالأرض اتصال قرار بصرف النظر عن المادة التي يتكون الشئ منها سواء كان طوبا أسمنتيا أو طوبا أحمر أو طوب حجارة اذ لا يهم نوع المادة التي تتماسك بها [٢]، ويطلق البناء على المسكن أو حظائر الدواجن والمواشى والمخازن ويكفى صدور القرار بالترخيص فقط ولايتطلب المشرع أن يشرع المؤجر طلب الانهاء وأعمال البناء ولا حتي أن يبدأ فى تشوين المواد اللازمة أو يتعاقد مع مقاول ليتولى هو أعمال البناء ولكن يجوز للمستأجر الطعن على أن الترخيص من جهة غير مختصة فان نجح فى اثبات ذلك رفضت دعوي المؤجر .

الحالة الثانية : صدور ترخيص من السلطة المختصة باقامة مصنع على الأرض المؤجرة يجمع البعض بين هذه الحالة والصورة الثانية سالفة الذكر " الترخيص باقامة البناء " [٣]، ويجمعها فى صعيد واحد

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٨٠.
(٢) انظر د/ أحمد سلامة الملكية الفردية بند ٥٦.
(٣) أنظر د/ عبدالعزيز المرسى ص ٤٨٢.

وهو الدخول فى نطاق المادة ١٥٢ من قانون الزراعة وهى حظر اقامة البناء علي الأرض الزراعية الا بترخيص من الجهة الادارية " وهى وزارة الزراعة " . ولكن هناك اختلاف فى هذا الجمع ولا شك أن المشرع جمعها فى فقرة واحدة تحت البند ثانيا من نص المادة ٣٥ مكرر ب فقرة أولى وذلك لأن هذه الحالة الثانية تحكمها قوانين خاصة وهى خاصة بالمصانع والآلات التجارية مثل : القانرن ١٣ لسن ١٩٠٤ بشأن المحلات المتعلقة بالراحة والمضرة بالصحة القانون ٢٨ لسنة ١٩٤٩ بشأن تحديد مناطق صناعية القانون ٣٨٥ لسنة ١٩٨٦ بشأن تركيب الآلات التجارية والمراجل والنص يعالج حالة صدور قرار بالترخيص باقامة مصنع أيا كان نوعه أو حجمه أو نشاطه وسواء كان المؤجر قد بدأ فى الانشاء أم لا وقد وضع المشرع فى الفقرة الثانية من المادة ٣٥ مكرر ب سالف الذكر اجراءات الاستفادة من هذا النص فى كلتا الحالتين سالفتى الذكر ونوضحهما كما يلى :

اجراءات الاستفادة من النص سالف الذكر :

١ - الانذار ورفع الدعوى :

لقد استهل المشرع النص " ..... يجوز للمحكمة الجزئية المختصة الحكم بانهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بناء علي طلب المؤجر وبعد انذاره فى الأحوال الآتية :

أولا : ..... ثانيا : ......" يفهم من هذا النص طبقا لنصوصه الواضحة أنه يجب على المؤجر رفع دعوى أمام المحكمة الجزئية المختصة فالواضح أنه يجب على المؤجر رفع دعوي أمام المحكمة الجزئية المختصة عند توافر احدى الحالتين سالفتي الذكر بشرط انذار المستأجر بذلك أي يقوم التنبيه على المستأجر قبل رفع دعوي الاخلاء فربما ينصاع لحكم النص ولايكبده مصاريف التقاضى ولم يشترط المشرع شكلا معينا للانذار ولا طريقا معينا يوضح الاعلان به ورفع الدعوى وكذلك أيضا لايشترط عبارات معينة به كل مافى الأمر أن يتضح من عباراته الصريحة أن المؤجر يعبر عن رغبته فى انهاء عقد الايجار لتوافر السبب فى النص القانوني الوارد فى المادة ٣٥ مكرر ب سالف الذكر وأنه يريد اخلاء الأطيان محل عقد الايجار ولا ندرى سببا لماذا جعل المشرع النص ؛ يجوز للمحكمة الجزئية ... " سالف الذكر أى جعل الأمر جوازى ولكن المرجح أن المشرع قصد بعد توافر الانذار أولا ورفع دعوي الاخلاء ثانيا والتأكد من توافر احدى الحالتين أن الأمر ليس جوازيا وانما بتوافر هذه الاجراءات سالفة الذكر فان المحكمة تقضى بالاخلاء وانهاء عقد ايجار المستأجر للأراضى الزرعية وأبلغ دليل على ذلك أن المشرع استهل نص الفقرة الثانية " ويصدر الحكم باخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة " . والا لو كان المقصود غير ذلك لكان فيه تعطيل للقوانين واللوائح التي تتعلق بالصالح العام ولانعتقد

ان المشرع يجعل الحكم جوازيا للقاضى والا كانت وسيلة التقاضى ضربا للوقوف أمام تعطيل نصوص القانون .

٢ - الحكم الصادر باخلاء المستأجر :

لقد فرق المشرع بين حالتين هما :

الحالة الأولى : صدور حكم الاخلاء عند انتهاء السنة الزراعية:

لقد تناول المشرع ذلك فى الفقرة الثانية من المادة ٣٥ مكرر ب سالفة الذكر وأوجب المشرع على المحكمة المختصة بنظر الدعوي الخاصة بالاخلاء وانهاء عقد ايجار المستأجر الزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى ٢٠٠ مثلا للضريبة العقارية السارية على الأرض المؤجرة وبالطبيعى أن يكون ذلك عند صدور الحكم لأن التعويض يقدر من وقت الحكم وقد كان المشرع قبل التقدير الجديد بالمرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ يجعل التعويض سبعين مثلا للضريبة العقارية مضاف اليه المنشآت التي قد يكون المستأجر قد أقامها لخدمة الأرض الزراعية المؤجرة ولعل التعويض الجديد ٢٠٠ مثلا للضريبة جامع لنوعى التعويض النقدى والعينى أى أن المشرع رفع التعويض الى ٢٠٠ مثلا للضريبة بدلا من سبعين مثل الضريبة الى ٢٠٠ مثل الضريبة هذا التعويض الاضافى الذى كان مقررا فى النص قبل التعديل[1] ويعلق

(١) انظر د/ عبدالعزيز المرسى ص ٤٨٤ هامش ١ عكس ذلك " يرى أن المستأجر يحق له الرجوع بالتعويض الاضافى طبقا للمادة ١/٩٢٥ مدنى ولكن ليس هذا هو موضع النص اذ أن القاعدة العامة تعالج البناء بحسن نية على ملك الغير .

استاذنا الدكتور حسام الأهواني [١]على تسمية المشرع ما ورد فى الفقرة السابقة " .... الزام المؤجر بتعويض المستأجر ٢٠٠ مثل للضريبة العقارية " . فالتعويض عبارة خاطئة فى النص اذ أن التعويض أثر أو جزاء للمسئولية المدنية التي تتكون من خطأ وضرر وسببية فالمؤجر هنا لم يرتكب أى خطأ بل أنه يستعمل حق مقرر مشروع بنص القانون ، ويرى أن أن هذا المبلغ المذكور هو فى واقع الأمر خلو رجل أباحة المشرع لأول مرة فى نصوص القانون ولكننا نذهب مع البعض الى غير ذلك [٢]، يجب ألا يختلط الأمر فى ذهن البعض أن التعويض قرين المسئولية المدنية فقد استعمل المشرع كلمة التعويض فى مواطن عدة فى القانون المدنى دون أن يربطها بأية مسئولية مدنية وأية ذلك تنحصر فى : استعمال المشرع فى المادة ١٩٥مدنى كلمة التعويض " على رب العمل أن يعوض الفضولى عن التعهدات التي يلتزم بها كأن يعوضه عن الضرر الذى لحقه بسبب قيامه بالعمل " والتزام رب العمل هنا لا يكون مقابل أى نوع من أنواع المسئولية المدنية وكذلك المادة ٢٧٥ مدنى الخاصة بالوديعة على المودع أن يعوض المودع عنده عن كل مالحقه من خسارة بسبب الوديعة ولا يلتزم المودع بدفع هذا التعويض نتيجة الخطأ أو لاشئ أن المشرع قدر أن مستأجر الأرض محل الاخلاء لابد أن يكون قد عاد عليه ضرر ما فأوجب على المؤجر التعويض ٢٠٠ مثلا للضريبة

---

(١) انظر د/ حسام الأهوانى ص ٣٦٠ - ٣٦٢ .

(٢) أنظر د/ أحمد سلامة ص ٣٨٤.

العقارية وأنه من التسرع أن يقال أن المشرع قنن خلو الرجل وجعله مباحا بالنص التشريعى اذ أنها ظاهرة يعاقب عليها المشرع فى كل الأحوال .

الحالة الثانية : صدور حكم قبل انتهاء السنة الزراعية

أباح المشرع لمحكمة المواد الجزئية أن تصدر حكم بالاخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية على خلاف الحالة الأولى الا أنه مشروط بوجود حالة ضرورة ولم يضع المشرع معيارا لوجود حالة الضرورة التي توجب الحكم بالاخلاء على خلاف ما سبق ومن ثم فلا مفر من اللجوء الى القواعد العامة فى تحديدها وتقدير توافرها متروك لقاضى الموضوع دون معقب عليه من محكمة النقض باعتبارها من مسائل الواقع وليس من مسائل القانون بشرط أن يكون تسببه سائغا وله سنده بأوراق الدعوى والا كان الحكم مشوبا بالقصور في التسبيب ويكون عرضه للبطلان وأوجب المشرع على هذه المحكمة أن توضح فى أسباب حكم الاخلاء تحديد تاريخ معين للاخلاء مع اثبات حالة المزروعات ويرجع سبب ذلك الى أن المشرع فوق ذلك الزم المؤجر بالتعويض النقدى ٢٠٠ مثلا للضريبة العقارية الزمه بالتعويض الاضافى وهو قيمة المزروعات القائمة بالأرض عند الاخلاء وأن المشرع أوجب تنفيذ الحكم الصادر بالاخلاء الا بعد سداد قيمة التعويض بشقيه النقدى والاضافى

جزاء عدم تنفيذ الاشتراطات السابقة

لقد وضع المشرع جزاء صارما على عدم قيام المؤجر بتنفيذ ما صرح به المشرع من عدم اقامة المبنى أو المصنع أى الحالتين الواردتين فى المادة ٣٥ مكرر ب سالف الذكر وهذا الجزاء فى شقين : الأول يتناول عودة المستأجر الى الأرض التي تم اخلائها منه ، والثانى : عدم جواز رد التعويض من المستأجر الا بشروط وسوف نعرض لهذا الجزاء كما يلى :

١ - عودة المستأجر الى الأرض الصادر بها حكم الاخلاء

تناول المشرع ذلك فى الفقرة قبل الأخيرة من النص والتي جاء نصها "واذا لم يبدأ المؤجر فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أخليت الأرض المؤجرة خلال سنة من تاريخ الاخلاء كان للمستأجر الحق فى العودة الى الأرض المؤجرة بذات الشروط السابقة للعقد بناء على طلب الى محكمة المواد الجزئية المختصة " .

يعتبر هذا النص جزاء على فعل المؤجر الذى تحايل على نص القانون فجعل المشرع للمستأجر الحق فى العودة الى الأرض المؤجرة بذات شروط العقد سالف الذكر بينه وبين المؤجر حتى ولو كان المؤجر قد شغل العين بالغير ولو كان الغير حسن النية لأن مخالفة القانون من جانب المؤجر لاتفيده بل يرد قصده عليه اذ أن القاعدة أن المؤجر ارتكب

غشا نحو القانون والغش يفسد التصرفات القانونية ولكن ما مقصود المشرع من عبارة اذا لم يبدأ المؤجر في تنفيذ الغرض الذى من أجله أخليت الأرض أى ما المقصود بالبدء فى التنفيذ وفى الواقع أننا لانكون بصدد بدأ فى التنفيذ الا باتخاذ خطوات فى اقامة المشروع مثل حفر الأساس وتشوين المواد واقامة القواعد الخرسانية أو الأعمدة الحديدية اللازمة أما مجرد تشوين مواد البناء والحفر فقط لايفيد اقامة المبانى أو انشاء المصنع على النحو الوارد فى النص سالف الذكر وقد وضع المشرع أمام المؤجر مهلة زمنية لهذا التنفيذ قدرها سنة من تاريخ الحكم بالاخلاء وهى مدة كافية للبدء فى تنفيذ المشروع الذى تم من أجله الاخلاء وهذا ما دعي[١] البعض الى القول بأن حكم الاخلاء الصادر من المحكمة الجزئية حكم معلق على شرط فاسخ هو البدء فى تنفيذ المشروع وسلطة تقدير ذلك موكول الى محكمة المواد الجزئية المختصة بناء علي طلب المستأجر بدعوي ترفع أمامها اذ أن التقاضى وسيلة مطلوبة من المتاقضين .

٢ - حرمان المؤجر من رد التعويض المدفوع للمستأجر

لم يكتفى المشرع بعودة المستأجر الى الأرض التى كان يستأجرها وبذات شروط العقد السابق ولكنه احتاط أيضا أمام تحايل المؤجر فحرمه من استرداد التعويض عن قيمة التعويض سواء كان بالنقد أو

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٨٦ .

التعويض الاضافى الذى قام بدفعه للمستأجر لتنفيذ حكم الاخلاء الا أن المشرع استدرك هذا الجزاء بالحرمان بسبب استثنائى يوجب عدم تطبيقه وذلك اذا كان عدم قيام المؤجر بالتنفيذ أو البدء فيه راجعا الى سبب خارج عن ارادته مثل عدم صرف المواد التي تلزم اقامة المشروع تأخر ورود الماكينات من الخارج أو نشوء ظروف خارجية سواء كانت داخليه أو عالمية أدت الى امهال المشروع مثل نشوء حالة حرب أو انتشار الوباء الذى يؤدى الى منع الانتقال من جهة الى أخرى ولا يشترط أن يكون السبب الخارجى المانع من البدء فى التنفيذ هو القوة القاهرة أو الحادث الفجائى بل على قاضى الموضوع أن يبذل كل استطاعته للحصول على أن المؤجر لا يخفى تحايلا من جانبه ، ونرى أن المشرع قد أغلق المباب للاجتهاد فى التفسير أمام القاضى بما لايدع مجالا للتفسير الخاص فقد كان الاجدى بالمشرع أن يجعل وقف جزاء الحرمان على توافر السبب الخارجى المتمثل فى القوة القاهرة أو الحادث الفجائى حتى يقطع السبل أمام طرق التفسير الخاطئ وتحايل المؤجر.

المطلب الثانى

الايجار بالمزارعة فى ظل قانون الاصلاح الزراعى

تمهيد

أسلفنا حكم الايجار بطريق المزارعة فى ظل القواعد العامة والتي تبدأ من المادة ٦١٩ مدنى حتى ٦٢٧ مدنى وقد أتى الزمن المحدد لبحث هذه الطرق من طرق الاستغلال الزراعى فى ظل القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام ولم تمتد يد المشرع فى التعديل الجديد الذى جاء فى المرسوم بقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى شأن الاصلاح الزراعى ، ومن ثم فان القواعد الآمرة التي وردت فى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ وهذه القواعد الآمرة التي تطبق على عقد المزارعة هى قاعدة الحد الأقصى للأجرة فى المزارعة ثم التزامات المؤجر والمستأجر والمصاريف التي تقسم مناصفة فيما بينهما ثم عدل جواز توقيع الحجز الادارى على حاصلات المؤجز بالمزارعة الا بمقدار معين ومن ثم فان دراستنا لهذا المطلب تنقسم الى ثلاثة فروع هى :

الفرع الأول

الحد الاقصى لأجرة المزارعة

النص التشريعى

تناول المشرع الحد الأقصى لأجرة الأراضى التى تزرع بطريق المزارعة فى المادة ٣٣ مكرر ب فقرة ج والتى جاء نصها " .... ولايجوز أن يزيد نصيب المؤجر فى حالة الايجار بطريق المزارعة على نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات التي يلتزم بها مناسبة مع المستأجر " . بامعان النظر فى هذا النص نجد أنه وضع أحكام مغايرة لما نص عليه المشرع فى المادة ١/٦٢٤ مدنى والذى سبق لنا معالجته والتي تقضى بأن " الغلة توزع بين الطرفين بالنسبة التي يعينها العرف فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما النصف " ومن ثم فان قانون الاصلاح الزراعى هو الواجب التطبيق باعتباره متعلقا بالنظام العام وبالتالي لايجوز فى المزارعة أن يزيد نصيب المؤجر عن نصف المحصول الناتج من الأرض بعد خصم النفقات على النحو الذى سيأتى فى جنبه عند الحديث عن التزامات المؤجر والمستأجر فى عقد المزارعة الا أنه يجوز بداهة أن يكون نصيبه أقل من النصف فالحد الأدنى لنصيب المزارع هو النصف وتعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول مما يتعلق بالنظام العام فلا يجوز النزول عنه والاتفاق على ما يخالفه وكل اتفاق يجعل حصة المزارع أقل من النصف يكون باطلا

ويجب فى هذه الحالة رفع حصة المزارع الى النصف [١]. فكل اتفاق يقضى بزيادة نصيب المؤجر عن هذا النصف يقع باطلا وكل عرف على هذه الزيادة يكون قد فسخ بموجب المادة ٣٣ مكرر ب من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الاصلاح الزراعي واذا فرض وقام المستأجر بالوفاء بهذه الزيادة كانت نقدية أم عينية كان له اثبات هذا الوفاء بكافة طرق الاثبات مهما كانت قيمتها [٢]، ويجوز له استرداد ما دفع بالزيادة مالم يكن حقه سقط بالتقادم والتقادم هنا تقادم طويل خمس عشرة عاما وليس خمس سنوات ولكن ثار جدال فى أوساط الفقه حول ما اذا كان هذا الحد الأقصى لأجرة المزارعة ينطبق على الأراضى التي تؤجر لزراعتها حدائق أو مشاتل أو نباتات مستديمة تنازع الفقه فى الاجابة على هذا التساؤل الى اتجاهين :

الاتجاه الأول :[٣] يرى أن المشرع أوجب هذا الاستثناء فى حالة الايجار بالنقد وأغفل النص عليه فى ايجار المزارعة وهذا يفصح عن أن المشرع رأي عدم انطباق الاستثناء على عقد المزارعة وبالتالى فان قاعدة الحد الأقصى لنصيب المؤجر وهى ألا يزيد نصيب المؤجر فى المزارعة أم أرض مغروسة بالأشجار أما الاتجاه الثانى[٤] فيذهب الى

---

(١) انظر المستشار / محمد عزمى البكرى ص ٦٥.
(٢) انظر د/ أحمد سلامة ص ٤٠١.
(٣) انظر د/ السنهورى الوسيط ص ١٣٧٥ ، مرتضى ص ٧٧٦.
(٤) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٠٧ ، وحسام الأعواني ص٤٠٢ ومابعدها .

أن الأراضى المؤجرة لزراعة الحدائق تستثنى من الحد الأقصى للأجرة سواء كنا بصدد عقد ايجار بالنقد أم بالمزارعة لتوافر الحكمة من الاستثناء وهى أن المؤجر يتحمل الكثير من النفقات فى سبيل اعداد أراضى الحدائق والمشاتل فيجيب أن يأخذ نصيبا أكبر من المستأجر ولكننا نرجح الاتجاه الأول لسلامة الأساس القانوني الذى بنى عليه ولصراحة النص .

الفرع الثاني

التزامات المؤجر والمستأجر بعقد المزارعة

النص التشريعي

تناول المشرع هذه الالتزامات تحديدا فى عجز المادة ٣٣ مكرر ب والتي جاء نصها " فى حالة الايجار بطريق المزارعة توزع الالتزامات بين المؤجر والمستأجر علي الوجه التالي :

أ - ما يلتزم به المؤجر :

١ - جميع الضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبة الدفاع .

٢ - الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني

والآلات بما فى ذلك تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية .

ب - مايلزم به المستأجر :

١ - جميع العمليات اللازمة للزراعة سواء أشتراها بنفسه أو بواسطة أولاده أو بواسطة عماله بما شابه ذلك مالم يتفق على اقتسامها.

٢ - التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة .

٣ - تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية والواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة .

٤ - اصلاح آلات الري والزراعة العادية

ج - تقسيم المصروفات التالية مناصفة بين المؤجر والمستأجر

١ - مقاومة الآفات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات.

٢- الرى بالآلات الميكانيكية فى حدود الأجور التي تحددها وزارة الرى .

٣ - جمع وتجهيز المحصول .

٤ - مايلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية.

٥ - ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ . الخ النص " .

بامعان النظر فى هذا النظر نجد أنه تناول فقرات ثلاثة هى : أعباء على عاتق المؤجر حصرها فى التزامين أوردهما فى البند الأول والثانى ، وأعباء على عاتق المستأجر حصرها فى أربعة بنود ثم جاء فى الفقرة الثالثة وحدد مصاريف تقسم بين المؤجر والمستأجر مناصفة فيما بينهما وقد ثار تساؤل فى الفقه حول الأساس القانونى لتوزيع هذه الأعباء ومدى صحة الاتفاق المخالف لقواعد توزيعها فأما عن أساس توزيع هذه الأعباء فذهب البعض [١]، الى أن أساس توزيع هذه الأعباء بين المؤجر والمستأجر يقوم على أن ما يخدم الأرض ذاتها يكون على المالك وحده وما يخدم المحصول وحده يتحمله المزارع وما يشترط فى الانتفاع به كل من الأرض والمحصول يكون مشاركة بينهما ولكن هذا الاتجاه غير صحيح فى أساسه القانونى ذلك أن ثمن التقاوى والسماد فأجور الرى والآلات الميكانيكية ومقاومة الآفات والحشرات انما ينتفع منه المحصول وحده دون الأرض ومع هذا يتحمله كل من المؤجر والمزارع وذهب البعض الآخر [٢]، الى أن المزارع يتحمل الأعمال اليدوية وحده بينما توزع المصروفات النقدية على الطرفين بينما ذهب آخر [٣]، الى أن المالك يتحمل الأعباء التي تعرض على المالك مثل الضرائب كما يتحمل الأعباء الخاصة بالمحافظة على أرضه مثل المصارف الرئيسية التي لا تخدم مستأجر بعينه أما المستأجر فيساهم بالفعل بعمله الذى

(١) انظر د/عثمان عبدالله ص ٩٩.
(٢) انظر د/ السنهورى ص ١٣٨٠ .
(٣) انظر د/ حسام الأهوانى ص ٣٠٢.

يقوم به هو وأسرته دون أن يحتاج الى الاستعادة بالغير الا فى أضيق الحدود وذلك مثل زراعة الأرض واعدادها للزراعة فعادة يقوم الفلاح بذلك هو وأولاده وقد يعاونه الغير وكذلك الحال بالنسبة لتطهير المساقى الفرعية فكل فلاح يطهر أمام أرضه أما المصاريف التي تشمل غالبية التكاليف مثل المبيدات الحشرية والري بالآلات فهذه تقسم بينهما مناصفة ونرى أن الاتجاه الأخير هو الأولي بالترجيح لاتفاقه مع المنطق وأصول القانون أما عن مدى صحة الاتفاق التي يخالف قواعد توزيع هذه الأعباء يذهب البعض [(١)]، الى أنه لما كان الحد الأقصى الذى لايمكن الخروج عنه فى المزارعة هذا اقتسام الغلة بالمناصفة بين طرفي العقد بعد خصم المصاريف فان الاتفاق يعتبر صحيحا الا اذا كان لايترتب عليه زيادة نصيب المؤجر على النصف أما اذا كان الاتفاق يؤدى الى أن يزيد نصيب المؤجر عن النصف فان الاتفاق يعتبر باطلا بطلانا مطلقا ومن ثم يصح هذا الاتفاق فى حالتين :

١ - اذا كان يترتب عليه عدم زيادة نصيب المؤجر عن النصف وذلك اذا ما كانت الغلة تنقسم بنسبة أقل من النصف أى يأخذ مثلا الثلث والمستأجر الثلثين وتكون الأعباء فى هذا الفرض فى حدود الفرق بين الثلث والنصف وقد يكون للمؤجر مصلحة فى ذلك لصعوبة محاسبة المستأجر مثلا عن بعض المصاريف .

---

(١) انظر مستشار / عزمى البكرى ص ٧٠.

٢ - اذا كان يترتب علي تطبيق الاتفاق أن يقل نصيب المؤجر الصافى فى النهاية عن النصف فالحد الأقصى للأجرة مقرر لصالح المستأجر ومن ثم يجوز الخروج عليه بتقاضى أجرة أقل ومثل ذلك الاتفاق على نقل أعباء يلتزم بها المستأجر الى المؤجر فيتحملها وحده أو التزامات تقسم مناصفة فيما بينهما فتنفيذ هذا الاتفاق يؤدى بالضرورة الى أن يزيد نصيب المستأجر عن نصف صافى الغلة ويقل نصيب المؤجر عنه ومن ثم لاتكون هناك مخالفة للحد الأقصى للأجرة ويعتبر الاتفاق صحيحا وملزما للمتعاقدين (١).

الفرع الثالث

مدى جواز الحجز الادارى على محاصيل المؤجر

النص التشريعى

تناول المشرع ذلك فى عجز المادة ٣٣ مكرر هـ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ والتي جاء نصها " لايجوز توقيع الحجز الادارى على حاصلات الأرض المؤجرة نقدا أو مزارعة وفاء للضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة عليها ومستحقات بنك الائتمان الزراعى والتعاونى والجمعيات التعاونية

(١) انظر د/ حسام الأهوانى ص ٣٠٠ عكس ذلك د/ أحمد سلامة ص ٤١٨ أو المصاريف تقسم مناصفة أيا كانت سنة المحصول ولو قلت عن النصف " .

الزراعية الا بقمدار ما يخص تلك الأرض من هذه الديون كما لايجوز الحجز على حاصلات الأرض المؤجرة بطريق المزارعة وفاء لدين على المؤجر الا بمقدار نصيبه فيها " .

فى واقع الأمر أن هذا النص وضع حكمين ليس فى شأن عقد المزارعة فقط وانما شمل الايجار بالنقد والمزارعة معا ثم أفرد حكما خاصا بالايجار باللمزارعة فقط وسنتولى بيان ذلك فيما يلى :

الحكم الأول : منع الحجز على حاصلات الأرض سواء كانت مزارعة أو بالنقد منع المشرع توقيع الحجز الاداري على حاصلات الأرض المؤجرة نقدا أو مزارعة وفاء للضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة عليها ومستحقات بنك الائتمان الزراعى والتعاونى والجمعيات التعاونية الزراعية والمستحقة قبل المالك الا بالقدر الذى يخص الأرض المؤجرة من هذه الديون أما الباقى منها فتتحمل به الأراضى الأخرى المملوكة للمؤجر سواء ماكان منها يزرعه بنفسه أو مؤجرا الى مستأجرين آخرين .

الحكم الثانى : خاص بايجار المزارعة :

منع المشرع توقيع الحجز بنوعيه سواء كان حجزا اداريا أو قضائيا طبقا لقواعد قانون المرافعات على حاصلات العين المؤجرة وفاء لدين على المؤجر الا على نصيب المؤجر فقط من هذه الحاصلات وهو

النصف بعد خصم نصيبه من المصروفات التي يلتزم بها مناصفة مع المستأجر أو على النصيب المتفق عليه الا اذا كان الاتفاق على تقاضى نصيبا يقل عن النصف أما نصيب المستأجر فى المزارعة فلا يجوز أن يكون محلا لاجراءات الحجز [١].

---

(١) انظر : محمد عزمى البكرى ص ٨١ ومابعدها .

الباب الثالث

الملكية الزراعية فى التشريع المصرى

تمهيد

تجمع الملكية الزراعية فى مصر بين صفتين : الأولى : أنها ملكية عقارية ، والثانية : أنها ملكية زراعية ويقصد بالصفة الأولى أن يختص المالك بجزء من اقليم الدولة يكون له عليه نوع من السيادة ومن ثم يكون هناك التزاما على الدولة ممثلة فى السلطة التشريعية بوضع التشريع اللازم لمن يكون صالحا للتملك أى تحديد أهلية التملك ويقصد بالصفة الثانية فان الدولة فى غالبية دخلها زراعية وتعتمد فى معظم دخلها على الزراعة بصفة أساسية رغم انتشار الصناعة فى الآونة الأخيرة من القرن العشرين ومن ثم يتوافر لها نفس الاعتبار الذى يتوافر للملكية العقارية بشكل عام ومن ثم فان تنظيم الملكية العقارية يتضمن : أولا : تحديد الملكية الفردية وملكية الأسرة فى التشريع المصرى ثم حظر تملك الأراضى الزراعية فى مصر للأجانب وكذلك الحالات المستثناه من تطبق قاعدة الحد الأقصى للملكية وأخيرا قواعد الحد الأقصى للحيازة وبالتالى يكون دراستنا في هذا الباب منقسمة الى خمسة فصول : يتناول الفصل الأول : ملكية الفرد والأسرة فى التشريع المصرى ، ويتناول الفصل الثانى : حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية فى مصر ، ويتناول الفصل الثالث : الحالات المستثناه من قاعدة الحد الأقصى للملكية ويتناول الفصل الرابع : قاعدة الحد الأقصى للحيازة ، الفصل الخامس : ملكية الأراضى الصحراوية .

الفصل الأول

ملكية الفرد والأسرة فى التشريع المصرى

النص التشريعى:

تناول المشرع حدود الملكية الزراعية فى التشريع المصرى فى المادة الأولى من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ووضع لها حدان الأول : خاص بملكية الفرد والثانى خاص بملكية الأسرة وجاء النص كما يلى لايجوز لأى فرد أن يتملك من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والأراضى الصحراوية أكثر من خمسين فدانا ولايجوز أن تزيد على مائة فدان من تلك الأراضى جملة ما تمتلكه الأسرة وكل تعاقد ناقل للملكية تترتب عليه مخالفة هذه الأحكام يعتبر باطلا ولايجوز تسجيله".

يتضح من هذا النص أن المشرع فى القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ حدد ملكية الفرد وحده بخمسين فدانا من الأراضى البور والأراضى الصحراوية وملكية الأسرة بمائة فدان من هذه الأراضى ثم جاء القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية وجعل ملكية الفرد في هذا القانون من الأراضى الصحراوية مائتين فدانا وجعل ملكية الأسرة من هذه الأراضى ثلاثمائة فدانا وتعتبر هذه القوانين آمرة أى تسرى بأثر فورى ومباشرة من تاريخ العمل بها وقد أثبت الواقع التطبيقى أنه ليس

هناك مشاكل عملية يما يتعلق بملكية الفرد وانما وجد العديد من هذه المشاكل فى نطاق ملكية الأسرة ويفرض البحث العلمي نفسه لاضفاء الحلول على هذه المشاكل والتي تستعرض كما يلى : المشاكل العملية التى تثيرها ملكية الأسرة فى التشريع المصرى .

يقصد بتلك المشاكل ما المقصود بالأسرة فى مفهوم القانون وما المركز القانونى للأولاد القصر سواء كانوا متزوجين أم لا توفيق الأوضاع داخل الأسرة الواحدة ثم مصير التصرفات التي تمت قبل صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩١٩ ومد مدة توفيق الأوضاع لمن كان فى الحراسة عند صدور هذا القانون كل هذه مشكلات عملية جديدة بالبحث سنتولى تفصيلها بالبحث كما يلى :

١ - المقصود بالأسرة :

من المعلوم سلفنا أنه يقصد بالأسرة عموما أنها النظام القانوني الذى يجمع بين الزوجين والأولاد الناتجين عن هذا الزواج يستوي أن يكون الزوج متزوجا بواحدة أو أكثر وذلك دون اشتراط أن يكون أحد الزوجين أو كلاهما قد بلغ سن الرشد ولكن القانون ٥٠ لسنة ١٩٩٩ حدد مفهوم الأسرة كما جاء بنص المادة الثانية منه " وفي تطبيق هذا القانون تشمل الأسرة الزوج والزوجة والأولاد القصر ولو كانوا متزوجين

---

(١) انظر للمؤلف العقود المسماه عام ١٩٩٣ قيود على حق الملكية " ص ١١٩ والمادة ١ من القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١.

وذلك بمراعاة القواعد التالية :

أ - **يحسب ضمن أسرة الزوج أولادها القصر من زواج سابق .**

ب - اذا كان الزوج متوفيا فتعتبر زوجته وأولادته منه أسرة قائمة بذاتها مالم تكن الزوجة قد تزوجت بعده فهؤلاء الأولاد القصر مكونين لأسرة متصلة ويتم حساب ملكية الأسرة عند تطبيق هذا القانون على أساس الحالة المدنية لأفرادها التي كانوا عليها فى ٢٣ يوليو عام ١٩٦٩ كما لايعتد بالزواج الا اذا كان ثابتا بورقة رسمية حتي هذا التاريخ ويذهب البعض [١] ، الى أنه يلاحظ على هذا النص سالف الذكر أنه يتم اخراج الأولاد فانهم لايعتبرون أعضاء فى أسرة الا بزواجهم فاذا كانوا كانوا ذكورا كانت الأسرة أسرتهم وان كانوا اناثا كانت الأسرة أسرة أزواجهم غير أنه بالنسبة للزوجة والأولاد القصر سواء كانوا متزوجين أم غير متزوجين تغير آثار اللبس ومن ثم يجب علينا فى مجال البحث العلمي القاء الضوء ، لمزيد من التفاصيل حول مركز هؤلاء وسوف تعرض لذلك على النحو التالى :

٢ - مركز الزوجة :

طالما أن الزوجة بالغة رشيدة فهى تعتبر عضوا فى أسرة الزوج طالما كان حيا ولايتغير الوضع اذا تزوج الزوج بأخرى ولكن اذا طلق الزوج زوجته فانها تخرج من نطاق أسرته أما اذا توفى الزوج فبقاء

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٦٨.

الأسرة من الزوجة والأولاد القصر مرهون بعدم زواج الزوجة بحيث اذا تزوجت فانها تدخل فى أسرة الزوج الجديد وينطلق ذات الحكم فى حالة الزواج الظنى [١]، وهو الزواج الذى يعتقد الزوجان أو أحدهما بحسن نية أنه زواج صحيح يستوفى جميع شروطه مع أنه فى واقع الحال ليس كذلك.

٣ - **مركز الأولاد القصر والمتزوجين :** لقد جاء نص المادة ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ أن الأسرة تشمل " ... والأولاد القصر ولو كانوا متزوجين " يتضح من هذا النص سالف الذكر أن الابن أو البنت يعتبران فردان فى أسرة الأب حتي كان كل واحد منهما لم يبلغ سن الرشد بالرغم من كونه قد أصبح زوجا وعلق البعض على ذلك [٢]، بأنه غداة صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ حدث أن قام أحد الأزواج بالتصرف فى القدر الزائد عن ملكية الى زوجته تطبيقا للقواعد التي تحكم ملكية الأسرة ولما كانت الزوجة المتصرف اليها قاصرا فقد اعترضت الهيئة العامة للاصلاح الزراعى على هذا التصرف تأسيسا على أن الزوجة القاصر تظل عضوا فى أسرتها اليها وبالتبعية فهى ليست عضوا فى أسرة زوجها حتى يتنسى التصرف اليها بحسب القواعد التي تحكم التصرف الى أعضاء الأسرة ولم توافق اللجنة القضائية للاصلاح الزراعي

---

(١) انظر د/ حسام الأهوانى ص ٦٥.

(٢) انظر الاعتراض رقم ٢١١ لسنة ١٩٧١ يملى ١٩٧٢/٣/٢٧ اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى .

على ذلك وتأيد رأى هذه اللجنة بما ورد فى حكم للمحكمة الادارية العليا[١]. حيث ورد فى أسباب هذا القضاء " ومن حيث أن مقطع النزاع ينحصر فى تفسير معني الأسرة فى مفهوم المادة الثانية من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وهل يتسع تعريف الأسرة الوارد بها يشمل الزوجة القاصر تكون عضوا فى أسرة زوجها على الرغم من كونها لم تبلغ سن الرشد فى وقت تطبيق القانون المذكور وبالتالى يكون صحيحا تصرف الزوج لها بالبيع توفيقا لأوضاع الأسرة ومن ثم فإن صياغة المادة الثانية لا شأن لها بتعريف الأسرة بوجه عام أو تعريفها الذى يرد فى أى قوانين أخرى فكل قانون له مجاله الخاص به ونطاق تطبيقه ومن حيث أن الأسرة بوجه عام تنشأ عن الرابطة الزوجية بين شخصين فالأسرة علي هذا الوضع تتكون بمجرد انعقاد الزواج قانونيا بين اثنين بلغا سن الأهلية للزواج أى دون النظر الى ما اذا كان أحدهما أو كلاهما قاصرا أو بالغا فالأسرة قد تتكون من زوجين بالغين أو قاصرين أو زوج بالغ وآخر قاصر فاذا أنجبا أولاد نتيجة هذا الزواج شملتهم الأسرة كذلك ومن حيث وقد بان ذلك فان الزوج أو الزوجة القاصرة تكون بحسب الأصل تابعا لأسرة مستقلة هى الأسرة المكونة من الزوج والزوجة وتنفصل أسرة الأب الا أن القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ خرج عن هذا الأصل فوسع النص فأضاف اليها استثناء أولاده القصر دون أن يفصلهم بذلك عن مفهوم الأسرة على النحو سالف الذكر " .

(١) انظر المحكمة الادارية العليا جلسة ١٩٧٤/٦/٢٥ مشار اليه فى حسام الأهوانى ص ٦٣.

٤ - مركز الأولاد القصر غير المتزوجين :

يحسب الأولاد القصر غير المتزوجين فى أسرة الأب سواء كانوا من أم واحدة أو أمهات لايزلن فى عصمة الأب أو كانت واحدة أو أكثر مطلقة أو وافاها الأجل المحتوم أما اذا انفصلت الزوجة عن زوجها انفصالا جسديا طبقا لشرائع غير المسلمين فانه لا ينهى رابطة الزواج ولاتكون هناك ثمة مشكلة [١]، وقد يدق الأمر حيث يتوفى الأب فجأه فى نص الماده ٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتفصيل الأمر " حيث يكون الزوج المتوفى متزوجا من واحده فان الأولاد مع أمهم يكونون أسره مستقلة مادامت الأم لم تتزوج فان تزوجت أو توفيت فان الأولاد معا يكونون أسره مستقلة فى مفهوم هذا القانون " . وذهب البعض[٢] إلى القول بهذه المناسبه ينبغى أن نفرق بين الأم المطلقة والأرملة فالأم المطلقة لاتكون أسرة مستقلة مع أولادها ولاتدخل فى أسرة الأب اذا كانت قد بلغت من الرشد ويظل الأولاد فى نطاق أسرة الأب حتى ماتوفى كانوا معا أسرة مستقلة أما حيث يكون المتوفى قد ترك أكثر من أرملة فأن كل أرملة تكون مع أولادها القاصر أسرة مستقلة وتتعدد الأسر بقدر عدد الأرامل الذين رزقوا أولادا .

توفيق الأوضاع داخل الأسرة :-

لقد تناول المشرع فى عجز المادة ١/٤ من القانون ٥٠ لسنة

(١) أنظر للمؤلف الإنفصال الجسدى فى شرائع غير المسلمين عام ١٩٩٥ ص ٢٣٢ .
(٢) أنظر د/ أحمد سلامة ص ٧٨ .

١٩٧٩ على أنه " يجوز لأفراد الأسره التى تجاوز ملكيتها أو ملكية أحد أفرادها الحد الأقصى المنصوص عليه فى الماده الأولى أن يوفقوا أوضاعهم فى نطاق ملكية المائه فدان التى يجوز للأسرة تملكها بالطريقة التى يرفضونها بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون وعلى ألا تزيد ملكية أى فرد منهم على خمسين فدانا : .

بأمعان النظر فى هذا النص سالف الذكر نجد أن هناك حالات يعرض فيها توفيق الأوضاع وشروط الأعمال لهذا التوفيق لتلك الأوضاع ثم تثور تساؤلات حول هل للوفاه أثر على الحق فى توفيق الأوضاع وهل يمتد توفيق الأوضاع إلى الخاضع للحراسة ؟ ، كل هذه تفصيلات جديرة بالبحث لهما وسوف نعرض لها كما يلى : -

١ - حالات توفيق الأوضاع :-

قبل استعراض هذه الحالات نذكر أن المقصود بتوفيق الأوضاع هو اعادة توزيع الملكية الزائدة فيما بين أفراد الأسرة وبالطريقة التى ينعقد اجماعهم عليها على ألا يتبقى فى ملكية أى فرد منهم أكثر من خمسين فدانا وألا تتجاوز الملكية للأسره لمائة فدان فان كانت الأسرة لاتملك أكثر من مائة فدان انصب الاجماع على مجرد الأنصبه التى تعطى لكل فرد من أفراد الأسرة بحد أقصى مقداره خمسين فدانا واذا كانت تملك أكثر من مائه فدانا انصب الأجماع على أمرين : - الأنصباء واختيار

واختيار الأرض التى يراد الاحتفاظ بها وفى هذا الاختيار يكون للأسرة الحق الكامل فى الاحتفاظ بأى أرض أن من مصلحتها الاحتفاظ بها بشرط عدم تجاوز مقداره مائه فدان وسوف تذكر صور أو حالات توفيق الأوضاع كما يلى : -

١ - أن يكون هناك فرد فى الأسرة يملك أكثر من خمسين فدانا عنداه صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٧٩ حتى ولو لم تزيد ملكية الأسرة على مائه فدان جاز أن يكون أحد أفراد الأسرة يملك مايجاوز الخمسين فدانا والأسرة تزيد ملكيتها على مائه فدان .

ج - ألا تزيد ملكية الفرد عن خمسين فدانا ولكن تتجاوز الملكية للأسرة مائه فدان .

٢ - شروط توفيق الأوضاع :-

بإمعان النظر فى نص المادة ١/٤ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٧٩ نجد أنه يلزم توافر الشروط التالية لأعمال النص سالف الذكر نذكرها كما يلى : -

أولا : - اجماع أفراد الأسرة على التوفيق : -

هذا الشرط اقتضته المذكره الايضاحيه للقانون ٥٠ لسنة ١٩٧٩[١] وليس نص المادة سالف الذكر باعتبار أن الشخص لايتحمل

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٧٩.

التـزامـا دون رضـاه وأن توفـيق الأوضـاع يمس بشكل مـا حق الارث المرتقب لكل فرد في الأسرة ومن ثم يجب اجماع أفراد الأسرة عليه ومن ثم كان للاجماع أثره الواضح فى اعمال شروط التوفيق للأوضاع [1] .

ثانيا : **ضرورة صدور الرضا ممن له السلطة**

المـفـهـوم من هذا الشرط أن الذى يـكون له السلطة هو الزوج أو الزوجات من كانوا كاملى الأهلية فـان لم يكونوا كذلك فـالذى له السلطة هو النائب القـانونى مـثل الوصى أو الولى عليـهم وأية ذلك أن الزوج عندما يكون كامل الأهليـة فانه له السلطة فـى التعـاقد عن أولاده القصر باعتباره الولى الطبيعى عليهم واذا لم يكن موجودا فان الولاية الطبيعية تكون للجد لأب واذا لم يكون الجد لأب مـوجودا فـان الوصـاية تنعـقد للوصى الذى تعينه المحكمة وتصرف الأخير يكون مرهونا بشرط اذن محكمة الولاية على المال .

ثالثا : **تمام التوفيق للأوضاع فى المهلة الزمنية :**

أتى هذا الشرط فى الفـقرة الأخيرة من المادة ٤ من القـانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ " ... بموجب تصرفات ثابتة التـاريخ خلال ستة أشـهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون الخ النص " .

---

(١) انظر د/ حسام الأهوانى عكس ذلك ص ١٠٨ - ١٠٩ " أنه ليس هناك حكمة لهذا الاجماع اذ أنه يزيد من فرط استيلاء الحكومة على الأرض على الرغم من أن ملكية الأسرة لاتزيد عن مائة فدان .

حدد المشرع نطاق زمنى يتم فى خلاله هذا التوفيق للأوضاع فى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وبالحساب الزمنى لهـذا النطاق الزمنى نجـد أنه يجب أن يتم فى مـوعـد غـايتـه ١٩٧٠/١/٢٣ ويذهب البعض الى القـول أنه يجب للاعتداد بتـوفيق الأوضاع أن يكون المحرر الذى يتضمن اجماع الأسرة على التوفيق ثابت التـاريخ فى خلال هذه المـهلة الزمنيـة ولا يكفى وقـوع التـراضى بينهم والعلة التشريعية فى الاعتداد بثبوت التاريخ وعدم اشتراط التسجيل طبقـا لقانون الشـهر العقـارى هو التيـسير على ذوى الشأن من تفادى عقبات التسجيل واجراءات الشـهر العقـارى فالنص التشريعى بثبوت التاريخ.

رابعا : **تقديم اقرار الملكية خلال المدة الزمنية سالفة الذكر :**

اشترط المشرع لتمام توفيق الأوضاع أن تقدم الأسرة اقرارا عن ملكيتها فى خلال مـدة سـتـة أشهـر من تاريخ العـمل بأحكام القـانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ مع تضمن هذا الاقرار بيـان ملكيـة كل فـرد من الأسرة فى تاريخ العمل بذلك القانون وبيان المائة فدان التي انعقد رأيهم على الاحتفاظ بها وتحديد مساحة الأراضى الزائدة الخاصة للاستيلاء وبيان ما صارت اليه ملكية كل بينهم فى نطاق المائة فدان المحتفظ بها طبقا للتصرفات التي تمت فيما بينهم بما لا تتجاوز معه ملكية أى فرد منهم الخمسين فدانا .

وجملة القول فى هذا التوفيق أنه يجب للاعتداد بتوفيق الأوضاع داخل الأسرة الواحدة يجب توافر الشروط الأربعة سالفة الذكر بحيث اذا تخلف أى شرط منها اعتبر التوفيق كأن لم يكن واستولت الحكومة أولا على ما يجاوز الحد الأقصى للملكية الفردية لدى كل من توجد لديه منهم هذه الزيادة فاذا ظلت الأسرة رغم ذلك مالكة لما يجاوز المائة فدان يصير الاستيلاء على مقدار الزيادة لدى جميع أفراد الأسرة بنسبة ما يملكه كل منهم بعد هذا الاستيلاء الأول .

مصير التصرفات السابقة على صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩

أورد المشرع فى المادة ٦ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ أن " تستولى الحكومة خلال سنتين من تاريخ صدور هذا القانون على الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى للملكية المقررة وفقا لأحكام المواد السابقة وفى جميع الأحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونا من تاريخ العمل بهذا القانون مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلى وتعتبر الدولة مالكة لتلك الأراضى ابتداء من ذلك التاريخ ولايعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك السابقة مالم تكن ثابتة التاريخ قبل تاريخ العمل به " . مقتضى القواعد العامة أن القانون ينطبق بأثر يؤدى ومباشر من تاريخ صدوره ولا ينطبق على الوقائع التي تمت قبل صدوره والا يكون هناك اصطدام بقاعدة قانونية شامخة وهى انعدام الأثر الرجعى " . وتكمن المشكلة واضحة فى الملكية التي تحوى تصرفا يخفى فى طياته

تطبيق أحكام التشريع الآمر والذى دعى المشرع الى وضع هذا النص هذه التصرفات التحايلية علي أحكام القانون ٥٢ لنسة ١٩٦٩ والمعيار الذى انتهجه المشرع للاعتداد بالتصرفات التي يجمعها الخاضع للقانون هو " ثبوت تاريخ التصرف قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ " . وهذا ما يجعلنا ندقق النظر فى المسائل العملية التي يثيرها النص سالف اذكر وهى " ما المقصود بثبوت التصرف بانفساخ التصرف غير ثابت التاريخ زيادة الملكية بسبب ارادى وسوف نتولى بحث هذه المسائل العملية فيما يلى:

١ - الاعتداد بالتصرفات ثابتة التاريخ :

بامعان فى النص سالف الذكر نجد أن المشرع جعل الحكومة من فصيلة الغير وجعل قاعدة ثبوت التاريخ للتصرف القانوني مناطا لنفاذها فى مواجهتها بحيث اذا كان التصرف غير ثابتا التاريخ فان الأرض المتصرف فيها تبقى على ملك المتصرف لاتعتبر قاصرة على الجزء الذى اسلفناه وانما تشمل ذلك الجزء الذى يكون قد تصرف فيه تصرفا غير ثابت التاريخ أما فيما بين الطرفين فان العقد الذي لايكون ثابت التاريخ يكون صحيحا ونافذا ومن ثم لايحق للحكومة أن تعترض على ادراج القدر المبيع ضمن ما اختاره البائع فى حدود القدر الذى يجيز له القانون الاحتفاظ به لنفسه من أطيانه وتكون العين المبيعة بعيدا عن نطاق الاستيلاء أي أن أثر ثبوت التاريخ هو احتساب القدر المتصرف به ضمن الخمسين فدانا التي يجوز للشخص أن يستبقها ويقصد بقاعدة

ثبوت التاريخ طبقا للمادة ١٥ مكن قانون الاثبات [١] ، ولا ينطبق هذا الحكم الا على التصرف القانوني الصحيح أى التصرف الناقل للملكية سواء كان صورة بيع أو وصية أو مقايضة بشرط أن يكون مستوفي أركانه القانونية ولا يمنع قيام التصرف كون الرضا مشوبا بعيب من العيوب المحددة لأن عيب الرضا يجعل العقد قابلا للابطال وهو ينتج أثره حتى يتم ابطاله ولكن يثور التساؤل عن حكم التصرف الذى يقضى ببطلان ويترتب عليه زيادة الملكية أنه حيث قد تم البيع قبل العمل بالقانون ٥٠ لنسة ١٩١٩ وتم الاعتداد به لأنه مسجل أو ثابت التاريخ ثم صدر حكما يفسخ عقد البيع أو ابطاله فيعود القدر المتصرف فيه الى البائع فما حكم هذا القدر الزائد ؟ على أن تخضع لأحكام الاستيلاء باعتباره زائد عن الحد الأقصى المقرر قانونا أم أن المالك يحق له التصرف فى القدر من جديد ؟ ذهب البعض[٢] الى أنه بحسب التطبيق الصحيح للقواعدالعامة فى حالتى ابطال العقد أو بطلانه يعاد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل العقد طبقا للمادة ١/١٤٢ مدنى وأنه لتحاشي هذه النتيجة فانه يمكن القول بأن العقد الباطل يولد واقعة مادية يترتب عليها عدم قدرة المالك على التصرف فى ملكيته لحظة صدور القانون وحتي صدور الحكم بالبطلان اذ المالك لايستطيع التصرف حتى يرد ملكه باسترداد الملك وأن لم يكن كسبا لملكية جديدة

---

(١) انظر للمؤلف الموجز فى أصول الاثبات عام ١٩٩٤ ص ٨٩.

(٢) انظر د/ حسام الأهوانى ص ١٤٦ - أحمد سلامة ص ١٣١.

فى مفهوم القانون المدنى بالا أنه يعتبر بمثابة كسب ملكية جديدة فى معنى المادة السابعة من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ ولما كانت العبرة بالقدرة على التصرف ومن لايقدر على التصرف لحظة صدور القانون ثم يصبح قادرا بعد ذلك فان ملكيته تعتبر طارئة من تاريخ توافر هذه الملكية للتصرف ويجوز منهم للمالك أن يتصرف فى القدر الزائد فى خلال سنة من تاريخ استرداد مطلق الملكية ويمكن القول ايجازا لما تقدم " ان القانون قد قرر الاعتداد بالتصرف الثابت التاريخ وهو اعتداد يلزم جهة الاصلاح الزراعى فاذا زال فان هذه الازالة تخلق وضعا جديدا من شأنه أن يفتح ميعادا لتوفيق الأوضاع من جديد ويكون للبائع توفيق أوضاعه خلال ستة أشهر كما سبق " .

٢ - انفساخ التصرف غير الثابت التاريخ :

جعل المشرع كما سبق القول قاعدة ثبوت التاريخ معيارا يقيد به لابقاء الملكية على ذمة الخاضع لأحكام القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بحيث اذا تخلف ثبوت التاريخ فانه يترتب على ذلك عدم الاعتداد بالتصرف ويذهب البعض الى القول [1]: أن هذه النتيجة التي رتبها المشرع لاتمام التصرف فى ذاته من حيث صحته القانونية فالتصرف صحيح مستكمل شروطه وأركانه أما من حيث التنفيذ فالأمر يتوقف على ارادة الخاضع واختباره فاذا اختار الاحتفاظ بملكية الأرض المتصرف فيها وترك

(١) انظر د/ حمدى عبدالرحمن ص ١٧٦.

للاستيلاء على أرضا أخري فان العقد ينعقد ويلتزم بنقل الملكية للمتصرف اليه أما اذا وقعت الأرض المتصرف اليه مما يؤدى الى انقضاء هذا الالتزام ويبقى تبعا لذلك الالتزام المقابل أن وجد وينفسخ العقد فقوة القانون وقضت محكمة النقض المصرية تأييدا لذلك فى أحد أحكامها الحديثة بسبب [(١)] " أنه اذا كان المطعون عليه قد أثبت أن التزام مورث البائع بنقل الملكية للعقار المبيع الى المشتري قد صار مستحيلا بسبب استيلاء الاصلاح الزراعى عليه يكون بذلك قد أثبت أن استحالة التنفيذ ترجع الى سبب أجنبى ويترتب على ذلك التزام البائع برد الثمن ويتحمل البائع وورثته بنفقة هذه الاستحالة ولا يجديه أن يقيم الدليل على أنه لم يخطئ أو أن يزعم اهمال المشترى فى تسجيل العقد أو اعطائه تاريخ ثابتا .

٣ - زيادة الملكية وأثره على تطبيق الحد الأقصى المقرر قانونا

لما كان المشرع قد حدد ملكية الفرد بخمسين فدانا والأسرة فانه كما سبق أن أسلفنا ورتب نتيجة على ذلك عند زيادة الملكية عن هذا الحد المقرر قانونا أيلولة الملكية الزائدة الى الدولة مع مراعاة حالات توفيق الأوضاع داخل الأسرة ولكن ما الحكم اذا زادت ملكية الفرد أو الأسرة بعد صدور القانون ٥٠ . لقد ثار التساؤل حول هذا الحكم هل تطبيق قاعدة الحد الأقصى المقرر قانونا على الملكيات المستقبلة وفى

(١) انظر نقض مدني ١٦/٢/١٩٧١ مجموعة أحكام النقض السنة ١٧ ص ٥٩٢.

جميع الأحوال . أجمع الفقه على التفرقة بين حالتين : حالة زيادة الملكية بسبب ارادى كالعقد والشفعة وحالة زيادة الملكية بسبب غير ارادى مثل الميراث والوصية والالتصاق والتقادم وسوف نعرض فيما يلى لتبين الحالتين :

أ - حالة زيادة الملكية بسبب ارادى :

نعرض فى هذه الحالة لحكم العقد ثم الشفعة :

١ - زيادة الملكية بسبب العقد : لقد تناول المشرع حكم زيادة الملكية بسبب العقد فى المادة ٣/١ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والتي جاء نصها " كل تعاقدا ناقل للملكية يترتب عليه من إعمال هذه الاحكام يعتبر باطلا ولايجوز شهره " . بالنظرة الأولى لهذا التشريع نجد أن المشرع وضع جزاء صارما على التصرفات الناقلة للملكية والتي يترتب عليها زيادة الملكية فى الحد الأقصى المقرر قانونا البطلان المطلق ثم عدم جواز شهر هذه العقود الناقلة للملكية ويؤدى ذلك النص إلى أن التعاقد الناقل للملكية كالبيع أو المقايضة أو الهبة التي يترتب بسببها زيادة الملكية مستقبلا بعد صدور القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وجعلها تزيد على الحد الأقصى المقرر قانونا فانها تعتبر باطلة بطلانا مطلقا ولايجوز تسجيل هذه العقود اذ أن التسجيل يتطلب أن يكون العقد صحيحا [١]، ويذهب الفقه الى [٢]، بطلان هذه العقود منه وذلك

(١) انظر د/ عبدالعزيز المسرى ص ١٢٠.
(٢) انظر د/ سمير تناغو ص ٢١٠٨ ، أحمد سلامة ص ١٢٠ - محمد جمال الدين ذكى ص ٦٤.

تأسيسا علي أن المشسرع نص على البطلان بصفة مطلقة دون أن يفرق بين حالة أو أخرى فحيث يكون العقد هو الذى جعل المتصرف اليه يمتلك أكثر من الحد الأقصى فانه ينطبق بالنسبة للصفقة كلها وليس بالنسبة الى الجزء الذى جعل الملكية تجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا وعلى خلاف ذلك ذهب البعض الآخر الى أنه لايبطل العقد بأكمله بل يجب البحث فى قابلية التصرف للتجزئة من عدمه فاذا كان التصرف الناقل للملكية قابل للتجزئة فان العقد يعتبر صحيحا فيما يكمل الحد الأقصى لملكية المتصرف اليه ويبطل العقد بما يجاوز الحد الأقصى للملكية أما اذا كان التصرف غير قابلا للتجزئة فان القصد منه يكون باطلا وفى خضم هذا الخلاف الفقهي نؤيد ما ذهب اليه الاتجاه الأخير لأنه يتسق مع النص التشريعى الوارد فى المادة ١٤٣ مدنى والخاص بانقاض العقد أو تحول العقود التي تنص " اذا كان العقد فى شق منه باطلا أو قابلا للابطال فهذا الشق وحده هو الذى يبطل الا اذا تبين أن العقد ماكان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا أو قابلا للابطال فيبطل العقد كله " .

٢ - زيادة الملكية بسبب الشفعة :

تعتبر الشفعة كالعقد سببا اراديا لكسب الملكية ويعتبر الشفيع كالمشترى تماما وبالتالى من لايجوز له الشراء لايجوز له الشفعة[1]،

(١) انظر للمؤلف حق الملكية فقها وقضاء عام ١٩٩٣ ص ٢٣٨ " موانع الأخذ بالشفعة فى القوانين الخاصة " .

ويؤدى ذلك أن الشفعة تجيز فى بيع العقار الحلول محل المشتري ولايجوز للشخص أن يمتلك أرضا زراعية بالشفعة اذا كان يترتب على ذلك زيادة مايملكه هو وأسرته على الحد الأقصى للملكية وقضت محكمة النقض المصرية فى هذا الصدد " أنه لايجوز لأى فرد أن يمتلك من الأراضى الزراعية وما فى حكمها أكثر من خمسين فدانا اعمالا لنص المادة الأولي من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وكل تعاقد ناقل للملكية يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام يعتبر باطلا ولايجوز شهره " ويتضح من هذا الحكم أن حظر زيادة الملكية للفرد عن خمسين فدانا يتعلق بالنظام العام وهذا الحكم يسرى بأثر مباشر على كل من يمتلك وقت العمل بهذا القانون أرضا زراعية تجاوز القدر المسموح به كما يرى بأثر مستقبل على الملكيات التي تطرأ بعد صدور القانون ويجب على الملكية أن تلغى له من تلقاء نفسها دون دفع من الخصوم .

ب - زيادة الملكية بسبب غير ارادى :

تناول المشرع هذه الزيادة غير الارادية فى عجز المادة ٧ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ والتي جاء نصها أنه أصبح بعد العمل بهذا القانون ملكية الفرد زائدة على خمسين فدانا بسبب الميراث أو الوصية أو غير ذلك من طريق كسب الملكية بغير طريق التعاقد أو ملكية الأسرة على المائة فدان بسبب من تلك الأسباب أو بسبب الزواج أو الطلاق وجب تقديم اقرار الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى عن الملكية بعد

صدور الزيادة وذلك فى خلال المواعيد ووفقا للشروط والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية ويجوز للفرد أو الأسرة التصرف فى القدر الزائد بتصرفات ثابتة التاريخ خلال سنة من تاريخ حدوث الزيادة والا كان للحكومة أن تستولى نظير التعويض المنصوص عليه فى المادة ٩ على مقدار الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء تلك السنة ويكون لأفراد الأسرة أن يعيدوا توفيق أوضاعهم فى نطاق الملكية للمائة فدان التي يجوز للأسرة تملكها وذلك بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال السنة المشار اليها ... الخ النص " . بامعان النظر فى هذا التشريع سالف الذكر نجد أن المشرع خص الأسباب غير الارادية أى التي لا دخل لارادة الشخص فى كسب الملكية بها مثل الميراث والوصية والالتصاق أى الأسباب التي تؤدى الى كسب الملكية بغير طريق العقد بحكم يختلف عن الأسباب الارادية وهوكسب الملكية لها فلم يحرم المشرع على الشخص الذى يملك الحد الأقصى أو أكثر أن يكتسب أى قدر آخر من الأراضى الزراعية طالما كان ذلك بسبب غير العقود والشفعة (١)، وليست هناك صعوبة ما فى كسب الملكية بالميراث والوصية والالتصاق فيكاد الاجماع فى الفقه المدنى ينعقد للثانية اذا توفى الشخص فان ورثته يحلون محله فى ملكية الأرض الزراعية ويؤدى ذلك الى زيادة الملكية عن الحد الأقصى المقرر قانونا للفرد وللأسرة وكذلك الحال اذا أوصى شخص لآخر بأرض زراعية فان الموصى له يمتلك هذه الزيادة

(١) انظر د/ عبدالعزيز المرسى ص ١٢٩.

حتى ولو كانت تجاوز الحد الأقصى للملكية وذات الحكم ينطبق فى حالة زيادة الملكية بسبب الالتصاق [١]، وكذلك الحال أيضا فى حالة الزواج والطلاق ولكن الصعوبة والخلاف ثار بالنسبة للتقادم فمعظم الفقه مستقر بل اعطاء التقادم ذات الحكم السابق باعتباره سببا غير ارادى لكسب الملكية الا أن البعض ذهب الى عكس ذلك [٢]، أنه لايمكن تسوية التقادم على أساس أن كسب الملكية بالتقادم لايتم بمجرد اكتمال مدته بل يجب على صاحب التمسك به أى أن التقادم يعتبر سبب أراديا مثل العقد ولكن يعترض البعض الآخرعلى ذلك [٣]، ولايجوز القياس بين العقود والتقادم لأنه قياس مع الفارق فالعقد قوامه الارادة أما التقادم يقوم على واقعة مادية هى وضع اليد المدة الطويلة والتقادم لايكسب الا اذا تمسك صاحب الشأن به ومؤدى ما سبق أن المشرع فى عجز النص سالف الذكر فرق بين الأسباب الارادية فهذه لاتكسب الملكية فى حالة التصرف أما الأسباب غير الارادية ترتب عليها كسب الملكية ولكنها تخضع لأحكام الاستيلاء اذا لم يتم التصرف فيها خلال المهلة الزمنية وهى سنة من تاريخ كسبها .

---

(١) انظر المادة ٩١٨ مدنى " الأراضى التي تكون من طمى النهر تدريجيا تكون ملكا للملاك المجاورين " .

(٢) انظر د/ حسام الأهوانى ص ١٤١.

(٣) انظر د/ أحمد سلامة ص ١٢٧ ، د/ نعمات جمعه ص ١٦٢ ، د/ محمود جمال الدين زكى ص ٦٦.

الفصل الثانى

حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية فى مصر

تمهيد

لما كانت الثروة العقارية فى مصر مستهدفة من قبل الاستعمار الأجنبى فقد تدخل المشرع المصرى ابتداء من عام ١٩٤٠ بحد تملك غير المصريين سواء بالنسبة للأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية ووضع قيد على تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء بعد ذلك ابتداء من عام ١٩٧٩ ومن ثم تأتى صورة بحث هذا الحظر التشريعى لتملك الأجانب للأراضى الزراعية أمرا محتوما فى مجال البحث العلمى وبالتالى تأتى خطة البحث فى هذا الفصل منقسمة الى مبحثين : يتناول الأول : حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية ويتناول المبحث الثانى تملك الأجانب للعقارات والأراضى المبنية والأراضى الفضاء كما يلى :

المبحث الأول

حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها

تمهيد

تمثل الرقعة الزراعية فى مصر عمادا هاما في الاقتصاد المصرى المصري وقد ظهرت هذه الأهمية حديثا عندما بدأ الدولة تتجه الى سيطرة الأجانب على الثروة العقارية مما يعد مساسا بالاستقلال الوطنى ولذلك نجد أن المشرع المصرى ابتداء من عام ١٩٤٠ حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية ثم تطور الى وضع بعض الاستثناءات من هذا الحظر ووضع شروطا لتطبيق نظام الحظر ومن ثم تأتى دراستنا في هذا المبحث منقسمة الى ثلاثة مطالب يتناول المطلب الأول التدرج التشريعى لحظر التملك الاستثناء عليه يتناول المطلب الثانى : شروط حظر هذا التملك ويتناول الثالث : نطاق تطبيق تكون الحظر من حيث الزمان وذلك على النحو التالى :

المطلب الأول

التشريعات الآمرة لحظر تملك الأجانب

للأراضى الزراعية وما فى حكمها

١ - تعاقب التشريعات التي تحظر التملك للأجانب

لقد تعاقبت القوانين التي تحظر على الأجانب تملك الأراضى الزراعية وأول التشريع فى هذه الصور الأمر العسكرى ٦٢ لسنة ١٩٤٠ ثم القانون ٣٧ لسنة ١٩٥١ ثم القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ وسوف نتولى عرض هذ التشريعات كما يلى :

أ - الأمر العسكرى ٦٢ لسنة ١٩٤٠

لقد جاء نص المادة الأولى من الأمر العسكرى ٦٢ لسنة ١٩٤٠ بالآتى ويحظر على كل شخص طبيعى أو معنوى أجنبى الجنسية أن يتملك بأى طريق كان عدا الميراث عقارا كائنا بأحد الأقسام التي تقوم على ادارتها مصلحة الحدود ويسرى هذا الحظر كذلك على الوقف على أجنبى وتقرير حقوق عينية له وتحدد بأمر في الأقسام المذكورة المناطق التي لايمتد اليها الحظر المنصوص عليه فى الفقرة الأولى وكذلك يكون تعديل المناطق المذكورة أو تعديل حدودها بأمر " . ويعتبر هذا الأمر العسكرى سالف الذكر أول تشريع يقيد حظر تملك الأجانب فى مصر

(١) انظر د/ محمود جمال الدين زكى ص ٨.

لأراضى فى داخل الدولة غير أنه كان قاصرا على الأراضى الصحراوية [(١)]، التى فى خارج الزمام وتقع فى حدود الدولة وتقوم على ادارتها مصلحة الحدود واستلزم بالنسبة للمصريين الذين يتملكون هذه العقارات اذن من وزير الدفاع الوطنى [(٢)]، وهذا هو ما وضح من نص المادة ٢ من الأمر العسكرى ٦٢ لسنة ١٩٤٠ واستمر العمل بهذا الأمر حتي صدور المرسوم بقانون ١١١ لسنة ١٩٥٤ وحتي بعد الغاء الأحكام العرفية .

ب - القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ :

جاء نص المادة من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ يحظر على أى شخص طبيعى أو معنوي أن يتملك بأى طريق كان عدا الميراث عقارا كائنا باحدى المناطق المتغيرة خارج الزمام أو أن يكسب عليه أى حق من الحقوق العينية أو أن يبرم في شأنه عقدا ايجار تزيد مدته على تسع سنوات ولوزير الحربية أن يحدد فى قرار منه مناطق معينة لا يشملها هذا الحظر كما أنه له أن يحدد فى قرار منه أيضا مناطق معينة يحظر فيها التأجير لمدة أقل من تسع سنوات الا بعد التصريح من لجنة خاصة " يتضح من هذا النص أن المشرع تقيد به تنظيم تملك الأراضى الصحراوية التي تزداد أهميتها يوما بعد يوم نتيجة للمشروعات الصحراوية وأن لهذه المناطق أهمية استراتيجية وعسكرية وكذلك منها

---

(١) انظر د/ محمود جمال الدين ذكى ص ١٠ .
(٢) راجع المادة ٢ من الأمر العسكرى ٦٢ لسنة ١٩٤٠ .

للتهريب الذى يباشره كثيرون ويتخذون من هذه المناطق الواسعة مأوى لهم هاربين من ملاحظة القانون لهم وأباح المشرع لوزير الحربية استثناء من ذلك الحظر الترخيص بالتملك أو تقرير حقوق عينية أو التأجير لمدة تزيد على تسع سنوات وقيد هذا الاستثناء أخذ الرأى من اللجنة الخاصة[١] وقد اعترف المشرع بالملكيات القائمة قبل صدور القانون وكذلك عقود الايجار والحقوق العينية بل أكثر فى المادة ٧ من ذات القانون " لشاغلى الأراضى بالبناء عليها أو الغراس فيها الأفضلية علي غيرهم فى حالة الترخيص بالبناء أو الغراس أو الاستئجار وظل العمل بهذا القانون حتى عام ١٩٦٤ وهو أول صدور القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ والذى نظم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها .

ج - القانون ٣٧ لسنة ١٩٥١ صدر هذا القانون فى ١٩٥١ [٢]، ويعتبر هذا القانون أول قانون مباشرة يفصح عن عزم المشرع علي حظر تملك الأجانب للأراضى فى داخل اقليم الدولة وقد جاء نص الأولى منه " يحظر على غير المصريين سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين كسب ملكية الأراضى الزراعية والأراضى القابلة للزراعة والأراضى الصحراوية فى مصر ويشمل الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرتبة وحق الانتفاع .... الخ النص " .

(١) أجاز المشرع فى المادة ١ ، ٣ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ الى اللائحة التنفيذية للقانون التى تصدر من وزير الحربية والزراعة .

(٢) نشر القانون فى الجريدة الرسمية ١٩٥١/٣/١٧ ويعمل به من تاريخ النشر

لقد جمع المشرع فى هذا النص الأراضى الصحراوية والبور القابلة للزراعة والأراضى الزراعية تحت مسمى ذلك الحظر التشريعى وقد أحاط المشرع بجميع أسباب كسب الملكية عدا الميراث من أجنبى والوصية من أجنبى فلا يجوز لغير المصرى سواء جاء أجنبيا أم مجهول الجنسية أم عديمها أن يكسب ملكية أرض زراعية بالتقادم ولابد من سريانه قبل صدور القانون مادامت مدته لم تكتمل قبل العمل به[١] يقع باطلا كل تصرف موضوعه نقل ملكية أرض الى أجنبى لتقرير حق انتفاع عليها لأجنبى كما تقع باطلة وصية المصرى الى أجنبى اذا كان المصري به أرضا ولكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان كما أن للمحكمة من تلقاء نفسها أن تقضى به لتعلق البطلان بالنظام العام ولايجوز لأجنبى أن يرث أرضا من مصرى واستثناء من هذا الحظر التشريعى أباح المشرع للأجنبى تملك الأراضى الزراعية من أحوال معينة هى :

١ - أيلولة الأراضى الزراعية اليه بطريق الميراث أو الوصية من أجنبى .

٢ - فى حالة انتهاء التوفيق أو حالة الرجوع فيه .

٣ - فى حالة رسو المزاد اذا كان له حق امتياز البائع على الأراضى طبقا للمادة ٦٦٤ مرافعات .

٤ - اذا كان الأجنبى شركة مساهمة تقدم الأعمال المصرفية

(١) انظر د. السنهورى فقرة ٤١٦.

وكانت مرهونة ورسا عليها مزاد الأرض محل الرهن .

٥ - اذا كان الأجنبى دائن مرتهن قبل العمل بذلك القانون ورسا عليه مزاد الأراضى محل الرهن .

٦ - الأراضى الداخلة فى كردون المدينة .

وظل هذا التشريع مطبقا حتى صدور القانون ١٥ لسنة ١٩١٣ .

د - القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ :

جاء نص المادة ١/١ من هذا القانون " يحظر على الأجانب سواء أكانت أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور القابلة للزراعة والبور والصحراوية ويشمل الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع . انما لاتعتبر أرضا زراعية فى تطبيق هذا القانون الأراضى الداخلة فى نطاق المدن والبلاد التي تسرى عليها أحكام القانون الخاص بتقسيم الأراضى المعدة للبناء وإذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان ... الخ النص " .

يتضح من هذا النص أن المشرع حظر تملك الأراضى المصرية على جميع الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين وسواء كانت لهم جنسية معلومة أو عديمى الجنسية ويتناول الحظر كما هو وارد فى النص الأراضى الزراعية القابلة للزراعة والبور والصحراوية فيحظر على الأجانب تملك شئ منها ملكية تامة رقبة أو كسب حق انتفاع عليها

ولايخـرج عن نطاق الحظر سـوى الأراضى التي تدخل فى نطاق المـدن والبلاد التي تسرى عليها أحكام القانون بتقسيم الأراضى المعدة للبناء وذلك اذا كانت غير خاضعة لضريبة الأطيان أما الأراضى المقام عليها مبانى فى القرية وجعلت سكنا للفلاحين وايواء مواشيهم فهي تأخذ حكم الملحقات للأراضى الزراعية ولايجوز للأجانب تملكها [١]، ويتسع هذا الحظر لجميع أسباب الملكية عدا الميراث والوصية حين تستولى الحكوم على الأراضى الموروثة أو الموصى بها فى مقابل التعويض الذى حدده القانون فلايجوز تملك الأجنبى أرضا زراعية بالتقادم مالم تكن مدة التملك قبل نفاذ القانون ويبطل كل تصرف ينقل الملكية لأجنبى أو يترتب عليها حق انتفاع وقد جاء نص المادة ٢ من هذا القانون "بأن تؤول الى الدولة ملكية الأراضى الزراعية ومافى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والصحراوية المملوكة للأجانب وقت العمل بهذا القانون بما عليها من منشآت وآلات ثابتة وغير ثابتة والأشجار وغيرها من الملحقات الأخري المخصصة لخدمتها " . وبذلك النص يفهم منه أنه له أثر رجعى وتعدو الملكية الى أصحابها الشرعيين ويتحرر الأجنبى من الملكية التي آلت اليه أما بطريق مشروع أو غير مشروع[٢]، ولم يعول المشرع على تصرفات الأجنبى فى تطبيق هذا القانون الا اذا كانت ثابتة التاريخ قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ فأوجب المشرع

---

(١) انظر د/ جمال الدين ذكى ص ١٥ هامش ١ .

(٢) انظر د/ محمد صبرى ص ١١٨.

فى المادة ٧ من هذا القانون على الأجنبى الخاضع لهذا القانون أو من يمثله قانونا أن يتقدم خلال شهر من تاريخ العمل به الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعي اقرارا على النموذج المعد لذلك يوضح فيه ما يملكه أو يضع يده عليه وأوكل المشرع الى هذه الهيئة تشمل الأراضى المستولى عليها لتتولى ادارتها حتى يتم توزيعها على صغار الفلاحين طبقا لقانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ (١).

المطلب الثانى

شروط الحظر والاستثناء عليه

النص التشريعى

أحتوت هذه الشروط تفصيلا نص المادة ١ من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ والتي جاء نصها " ويحظر على الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعية والبور والصحراوية فى جمهورية مصر العربية ويشمل الحظر الملكية التامة كما سبق ملكية الرقبة أو حق الانتفاع " .
وباعمال هذا النص يتضح توافر الشروط الآتية لاعمال الحظر وهى :

١ - أن يتعلق الأمر بأجنبى .

---

(١) انظر المادة ٤ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢.

٢ - أن يتعلق بأراضى زراعية وما فى حكمها .

٣ - أن يتعلق الأمر بحق من الحقوق العينية الأصلية وسوف نتولى بيان هذه الشروط تباعا .

١ - أن يتعلق الأمر بأجنبى :

يقصد بالأجنبى فى هذا الصدد كل من لايتمتع بجنسية جمهورية مصر العربية عند صدور القانون أو عند تحقق أحد أسباب كسب الملكية فيما بعد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وتثبت بجنسيته طبقا للمادة ٢٢ من قانون الجنسية بشهادة من وزير الداخلية بعد التحقق من ثبوت الجنسية وبعد سداد الرسم المقرر يعول على هذه الشهادة أمام جميع الجهات الرسمية (١)، ولما كانت صفة الأجنبى متغيرة فقد تتوافر فى وقف وتزول فى وقت آخر فان كل من كان أجنبيا عند صدور القانون ثم اكتسب الجنسية المصرية فيما بعد يجوز له أن يتملك أرضا زراعية اذ أن القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ لم يورد أى قيود فى هذا الصدد ومن هنا يتعين الرجوع الى قانون الجنسية الذى يفصح متى يكتسب المتجنس أصلية تملك الأرض الزراعية (٢)، وبالترتيب على ما تقدم فان عديم الجنسية فهو اذن أجنبى ممنوع من تملك الأراضى الزراعية في داخل جمهورية مصر العربية غير أن هناك استثناء على هذا الحظر يتناول

---

(١) انظر المحكمة الادارية العليا ١٥/١/١٩٧٤ الطعن ١٨٣ لسنة ١٩ .
(٢) انظر د/ أحمد سلامة ص ٢٨.

أربعة طوائف تناولها المشرع فى قوانين أخرى غير القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ وأورد البعض فيها في هذا القانون الأخير وسوف نعرض لهذه الاستثناءات كما يلى :

أولا : الاستثناءات الواردة فى القوانين الأخرى :

١ - الليبيون :

لقد تناول المشرع هذا الاستثناء فى المادة ٣٣ لسنة ١٩٧٢ فأجاز المشرع لليبيين حق تملك الأراضى الزراعية والعقارات بجمهورية مصر العربية كما يحق لهم تملك الأموال المنقولة غير أن المشرع فى القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ حظر تملك الأجانب طبيعية عامة للعقارات والأراضى الفضاء ومن ثم فان الليبيين فى هذا الخصوص " تملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء " خاضعين له فلا يجوز لهم التملك أى يعتبرون فى مفهوم الأجنبى على النحو الذى سلف بيانه ومن ثم فان الاستثناء يظل قاصرا على الأراضى الزراعية والأموال المنقولة ولا ندرى علة لذلك الاستثناء اذ ليس له ما يبرره ويتعين على المشرع العدول عنه ويجعل الحظر شاملا للأراضى الزراعية والعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

٢ - الجمعيات الخيرية الأجنبية :

تناول المشرع ذلك فى عجز المادة ١ من القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ والتي جاء نصها " استثناء من أحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

والقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ يجوز للجمعيات الخيرية الأجنبية التي كانت قائمة وقت العمل بذلك القانون الاحتفاظ بالمساحات التي كانت تملكها فى ذلك التاريخ من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية بعد استبعاد ما سبق لها التصرف فيه من هذه الأراضى قبل العمل بهذا القانون ويصدر بتحديد هذه الجمعيات قرار من رئيس الجمهورية " وبامعان النظر فى هذا النص سالف الذكر قيد تطبيق هذا الاستثناء بقيدين أولهما أن تكون هذه الجمعيات قائمة وقت صدور القانون أى المسروم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وهذا يفصح عن انحصار الاستثناء عن الجمعيات الخيرية الأجنبية التي تنشأ بعد العمل بالقانون المذكور والثانى : صدور قرار من رئيس الجمهورية بتحديد هذه الجمعيات التي تتمتع بذلك الاستثناء وتعزى عليه هذا الاستثناء الى أن تلك الجمعيات تمارس نشاطا انسانيا[1] تعتمد فى تمويله على عائد استغلالها للأراضى الزراعية المملوكة لها وليس من شك فى انطباق الحظر على هذه الجمعيات ما يترتب عليه عجز كبير فى ايراداتها فى غالب الأحوال ما تكون فى سبق الخاصة الي .تنمية وزيادة مواردها حتى تتوسع فى عمل المشروعات غير أن خلافا ثار فى الفقه حول ذلك الاستثناء " هل يشمل ذلك الاستثناء حظر التملك ورفع حظر الحد الأقصى للملكية الزراعية " معا أم أن الاستثناء ينطبق على الحظر فقط دون الحد الأقصى للملكية " . فى واقع الأمر تنازع الفقه فى الاجابة

(١) انظر المذكرة الايضاحية للقانون ٣٥ لسنة ١٩٧١.

على ذلك الخلاف فذهب البعض [1] الى أن الاستثناء قاصر على حظر التملك الذى يفرضه القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ وذهب البعض الآخر[2] الى أن الاستثناء يشمل النوعين معا ونرجح الاتجاه الأخير لأن المشرع نص فى المادة ١ من القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ أشار الى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالحد الأقصى للملكية والقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ والخاص بحظر التملك للأراضى الزراعية وهذا ما سبق والحكمة التشريعية من هذا الاستثناء وهو تنمية موارد هذه الجمعيات .

٣ - المجتمع المقدس بروما "الكرسى الرسولى :

ورد هذاالاستثناء فى المادة ٣/١ من القانون ٣٥ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر ومؤدى ذلك يجوز لهذا المجتمع المقدس تملك الأراضى الزراعية فى مصر فى حدود الحد الأقصى .

ثانيا : الاستثناءات الواردة فى القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ أورد المشرع استثناء فى هذا القانون فى عجز المادة ٣/١ والتي جاء نصها " ... ويستثنى الفلسطينيون مؤقتا من تطبيق أحكام هذا القانون " . فقد شمل المشرع الفلسطنيون فى نطاق الاستثناء من حظر التملك الا أنه استثناء مؤقت بأحد أمرين أولهما : مرهون بالعودة الى موطنهم الأصلى الذى سلب منهم والثانى : صدور قرار أو قانون يلغى ذلك الاستثناء أى

(١) انظر د/ حمدى عبدالرحمن ص ١١٩ ، أحمد سلامة ص ٢٩ .
(٢ انظر د / محمد لبيب شنب ص ٥٢.

أن الاستثناء شرع لهم لضرورة أوحيتها الظروف سياسية وباستعراض التشريعات فى هذا الصدد غير أن المشرع الغى هذا الاستثناء فى القانون ١٠٤ لسنة ١٩٨٥ فجاء نص المادة الأولى منه بالغاء الاستثناء الوارد وفى المادة ٣/١ من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ وأوجب على هؤلاء المنتفعون من الاستثناء التصرف فيما تملكوه من أراضى زراعية ومافى حكمها خلال مهلة زمنية قدرها المشرع بأقرب الأصلية خمس سنوات من تاريخ صدور القانون أو أثناء حياة المنتفع ومؤدى ذلك أنه اذا لم يتعرف الخاضع للاستثناء فى ملكية هذه الأراضى خلال خمس سنوات أو يتوفى قبل أن يتصرف فى هذه الملكية فان الدولة تتملك هذه الأراضى بما تؤول الملكية لتلك الأراضى الى الدولة اعمالا لأحكام القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ فى مقابل تعويض [١].

---

(١) انظر المواد ٢ ، ٤ ، ١١ من أحكام القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ .

المطلب الثالث

نطاق تطبيق الحظر من حيث الزمان

تمهيد

من المعلوم للقواعد العامة أن تطبيق القانون يكون بأثر فورى ومباشر منذ صدور أى ينطبق على المراكز القانونية التى تنشأ فى ظل أحكام هذا القانون ولا يكون له أثر رجعي على ما تم من وقائع حديثا قبل صدوره وعندما ندقق النظر فى أحكام القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الذي عدل بأحكام القانون ١٥ لسنة ١٩٧٠ والذى عدل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٧٩ نجد أن المشرع أورد فى المادة ٢ فقرة أخيرة من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ نصا " ولايعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعة لأحكامه مالم تكن صادرة الى أحد المتمتعين بجنسية مصر العربية وثابتة التاريخ قبل ٢٣ ديسمبر عام ١٩٦١ أى أن له أثر رجعى فى التطبيق بالمخالفة لأحكام القواعد العامة ومن ثم فقد بات لزاما علينا فى مجال البحث دراسة الأثر المباشر والرجعى للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ فى فرعين متتاليين هما :

الفرع الأول

الاثر المباشر لقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣

النص التشريعى : (١)

جاء نص المادة الأولى من القانون ١٥ لنسة ١٩٦٣ كما يلى : يحظر على الأجانب سواء كانوا أشخاصا طبيعين أم اعتباريين تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى القابلة للزراعة والبور والأراضى الصحراوية فى جمهورية مصر العربية ويشمل هذا الحظر الملكية التامة كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع ... الخ النص".

من أهم مميزات هذا القانون أنه ينطبق مباشرة من تاريخ صدوره وأنه يحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية ومافى حكمها أى أنه يلغى الملكيات القائمة عند صدور القانون وعدم جواز التملك مستقبلا غير أن عدم جواز التملك مستقبلا آثار خلاف فى أوساط دوائر الفقه المصري وثار التساؤل عما اذا كان عدم الجواز للتملك المستقبل لهذه الأراضى بالنسبة للأجانب عاما مطلقا أيا كان سبب كسب الملكية أم أنه قاصر على بعض الأسباب دون الأخرى لقد أورد المشرع فى المادة ١٠ من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ الاجابة على هذا التساؤل " يقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولايجوز تسجيله ولكل ذى شأن والنيابة العامة طلب الحكم بذلك البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به

من تلقاء نفسها وبالاضافة الى عدم جواز تملك الأجنبى بطريق العقد يجمع الفقه الى عدم جواز التملك للأجنبى بطريق التقادم والشفعة [١]، وكذلك الحال لايجوز ايقاع البيع فى أرض زراعية للأجانب طبقا للمادة ٤٣٩ من قانون المرافعات [٢]، ولكن الخلاف ثار بخصوص تملك الأجنبى بالميراث أو الوصية فذهب البعض [٤]، الى القول أن الأجنبى لايجوز له أن يرث أرضا زراعية كما لايجوز له أن يوصى بها وتكون الوصية باطلة بينما ذهب البعض الآخر[٤]، الى أنه يجوز للأجنبى تملك الأرض الزراعية بالميراث أو الوصية وانما تستولى الحكومة علي هذه الأراضى نظير تعويض وسوف نعرض لأحكام التعويض والاستيلاء عند الحديث فى باب المنازعة الزراعية وفى خضم هذا الخلاف الفقهى نري أن الاتجاه الأول هو الأولى بالترجيح لأن الأجنبى طالما هو غير أهل لتملك الأرض الزراعية فانه لايصلح أن يكون صاحب ملكية زراعية مهما كان مصدر هذا الحق ويذهب أستاذنا الدكتور حسام الأهوانى الى القول [٥]" أن حرمان الأجنبى من حق أرث الأرض الزراعية نوع من التشدد لا داعى له كما أن صفة الأجنبى ليست من أسباب تحريم الارث وأن هذا الحرمان سوف يؤدى الى احداث تعديل واقعى فى أنصبة الورثة

---

(١) انظر د/ حسام الأهوانى " أسباب الأخذ بالشفعة ليست قاصرة على الجواز ص٣٩.

(٢) انظر د/ أحمد سلامة ص ٣٠.

(٣) انظر د/ السنهورى السويط ص ٦٨٠ .

(٤) انظرد / عبدالمنعم فرج الصدة حق الملكية ص ٤٤ طبعة ١٩٦٧.

(٥) انظر د/ حسام الأهواني ص ٤٠ - ٤١.

كما وأن تقييد أهلية الموصى لايشترط فيه أن يكون عاما بل يستطيع المشرع أن يضع حدود للقيد " وبامعان النظر فى هذا القول نجد أنه يستند الى أن نص المادة ١١ من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ واضح فى الدلالة على ثبوت حق الأجنبى فى ارث الأرض الزراعية وكل ماهنالك يجب أن نقرأ كلمة تعاقد الواردة بالمادة ١٠ من هذا القانون بالأسباب الإرادية وأن تقرأ كلمة بغير طريق التعاقد الواردة فى المادة ١١ منه بالأسباب غير الارادية وأراد المشرع باستعمال كلمتى التعاقد وبغير التعاقد المغايرة فى الحكم بين الحالتين فقرر البطلان فى الحالة الأولى والأثر فى الثانية واذا كان مؤدى ما سبق هو حظر تملك الأجنبى للأراضى الزراعية أو أن يكون له عليها حق رغبة أو حق انتفاع أو حق حكر أو حق ارتفاق فان هناك استثناء يرد على ذلك فلا تدخل الحقوق العينية التبعية فى نطاق الحظر فيجوز للأجنبى أن يرهن أرضا زراعية أو يحصل على اختصاص عليها أو يكون له عليها حق امتياز ويذهب البعض الى عدم سريان الحظر على الرهن الحيازى بشرط ألا يسلم العقار المرهون الى الأجنبى وإنما الى شخص ثالث يعينه المتعاقدان وسبب ذلك تفادى أن تكون الأرض الزراعية تحت سيطرة الأجنبى الفعلية غير أننا لا نسلم بمنطقية ذلك اذ أنه يقر فقرة لايقرها القانون ولا يقبلها المنطق فالمستقر عليه ان الأجنبى يجوز له الاستغلال للأراضى الزراعية وتكون تحت سيطرته ولا فارق فى الحالتين :

الفرع الثانى

الاثر الرجعى للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣

النص التشريعى

نصت المادة ٢ من القانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ "... ولايعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات الملاك الخاضعين لأحكام مالم تكن الى أحد المتمتعين بجنسية جمهورية مصر العربية وثابتة التاريخ قبل يوم ١٩٦١/١٢/٢٣ " . ويتضح من هذا التشريع أنه لابد من فهم أن القانون له أثر رجعى باعتباره ينطبق على الوقائع السابقة على تاريخ صدوره [١] وفرق المشرع بين نوعين من التصرفات التى يكون الأجنبى قد قام بها نذكرها كما يلى :

اولا : التصرفات التي اجريت ابتداء من ١٩٦١/١٢/٢٣ :

هذا النوع من التصرفات لايعول عليه اطلاقا حتى ولو كان العقد مسجلا أو ثابت التاريخ أى أن الحقوق التي تصرف فيها الأجنبى تظل على ذمته وتؤول الى الدولة وسبب ذلك كان يرى البعض [٢] أن رئيس الجمهورية نوه فى ١٩٦١/١٢/٢٣ عن عزم الحكومة على اصدار قانون يحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وسارع الأجانب عقب ذلك الى

---

(١) أنظر الجريدة الرسمية عام ١٩٦٣ ونشر هذا القانون فى ١٩٦٣/١/١٩ وصدر ١٩٦٣/١/١٤ .

(٢) انظر د / عبدالعزيز المرسى حمود ص ٤٤.

التصرف فى أملاكهم تفاديا لذلك الحظر وكان من المنطقى أن يقطع المشرع السبيل أمام هؤلاء بعدم الاعتداء بهذه التصرفات .

ثانيا : التصرفات الصادرة من الأجنبى قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ :

اشترط المشرع للاعتداد بهذه التصرفات شرطان هما :

الشرط الأول : أن يكون التصرف سابق على ١٩٦١/١٢/٢٣ وثابت التاريخ . وهذا الشرط منطقى وبديهى فاذا لم يكن التصرف ثابت التاريخ فلا يعتد به حتى ولو كان قد تم قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ وتظل ملكية الأرض الزراعية فى ذمة الأجنبى المتصرف وتؤول الى الدولة نظير التعويض وعلة ثبوت تاريخ المحرر الحاصل لهذا التصرف هى وصد الطريق للتحايل على أحكام القانون بتقديم التاريخ الى ما قبل ١٩٦١/١٢/٢٣.

الشرط الثانى : أن يكون المتصرف اليه مصريا :

ذهب البعض الى أن هذا الشرط لامعنى له [١]، وأنه خطأ واضح من المشرع لأنه حيث يكون التصرف ثابت التاريخ قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ فانه لايعتبر به لامحالة فاذا كان المتصرف اليه مصريا بقى مالكا واذا كان أجنبيا استولى على الأرض المتصرف فيها وهى بين يديه غير اننا نذهب مع اتجاه آخر [٢]، أن هذا الشرط له معني واضح وأكيد اعماله عن طريق القول بأن التصرف الذى يعتد به لابد وأن يكون لمصرى فى

(١) انظر د/ السنهورى الوسيط ص ٦٨١.

(٢) انظر د/ أحمد سلامة ص ١٤.

كل الأحوال فلو كان لفلسطيني فانه لايعتد به وتظل الأرض في ذمة الأجنبي ومن هنا يمكن القول أن استثناء الفلسطيني قاصر على ملكياتهم التي آلت اليهم من فلسطين أو من مصر أما اذا آلات من أجنبي فالاستثناء لايشملهم وتعتبر الأرض ملك المتصرف .

المبحث الثاني

تملك الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء بمصر

لقد مرت سنوات عديدة على استمرار حظر تملك الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء داخل الدولة . وذلك في العديد من القوانين والقرارات الوزارية المتعاقبة . ونذكر منها أحكام القانون ٨١ لسنة ١٩٧٦ ، ثم قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٣٣ لسنة ١٩٨٨ ، ثم القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ الذى كان يضع العديد من القيود علي حرية التملك للأجانب ، ولكن إيزاء النهضة الاستثمارية التي تشهدها بلادنا فى الوقت الحاضر . تدخل المشرع فالغى أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٨٨ فى شأن حظر تملك الأجانب للعقارات والأراضي الفضاء في مصر . وبالفعل صدر القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦[1]، وأباح للأجانب هذا التملك بشروط معينة سواء كان الأجنبي شخص طبيعي أم شخص

---

(١) نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية العدد ٣٧ مكرر فى ١٩٩٦/٧/١٤ ويعمل به فى اليوم التالى لتاريخ النشر .

اعتبارى مثل الشركات . وأوضح المشرع الشروط والقيود التي تنظم هذه الملكية ، وقبل العروج الى هذه المعالجة التشريعية لابد أن نعرض لبعض المصطلحات الآتية :

١ - طريق اكتساب الملكية للأجانب :

قصر المشرع سبب كسب الملكية للأجانب على أحكام هذا القانون وهو القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ ، عدا الميراث ، فهو سبب مستقل وبذلك يكون المشرع منع كل تحايل على كسب ملكية الأجانب للأراضى والعقارات داخل الدولة .

٢ - ماهية الملكية الواردة فى عجز أحكام هذا القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ :

لقد حدد المشرع فى المادة ٢/١ من أحكام القانون سالف الذكر أنه يقصد بالتملك فى نطاق أحكام القانون الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، وأنه يقصد بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء كافة هذه الأراضى حتى ولو لم تكن خاضعة لضريبة الأطيان والضرائب العقارية على المبانى .

٣ - **وحدد المشرع فى المادة ٤/١ من ذات القانون المقصود بالشركة الأجنبية كشخص اعتبارى له** التملك طبقا لأحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بأن الشركة تكون أجنبية اذا كان لايملك المصريون بأغلبية

رأس مالها حتى ولو كانت قد أنشئت وأسست طبقا لأحكام القانون المصرى .

ومن ثم وبعد هذا التحديد الوافى يجب علينا فى مجال البحث التعرض لشروط هذا التملك والقيود التشريعية عليه ثم الجزاء الذى فرضه المشرع على مخالفة أحكام هذا القانون . وسوف نذكر ذلك تفصيلا على النحو التالى :

شروط تملك الأجانب العقارات المبنية والأراضى الفضاء فى مصر

لقد أورد المشرع هذه الشروط فى عجز المادة الثانية من أحكام هذا القانون على النحو التالى :

١ - أن يكون التملك لعقارين على الأكثر فى جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكنى الخاصة به وبأسرته وذلك دون إخلال بحق التملك للعقارات اللازمة لمزاولة نشاط خاص مرخص من السلطات المختصة[١].

٢ - ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر مربع

٣ - ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً فى تطبيق قانون الآثار . ولرئيس الوزراء الاستثناء من الشرطين ١ ، ٢ ولمجلس الوزراء أن يضع شروطا وقواعد خاصة بالتملك فى المناطق السياحية

---

(١) يقصد بالأسرة الزوج والأبناء القصر فقط دون البالغين .

والمجتمعات العمرانية التي يحددها . وتعفى البعثات الدبلوماسية والمنظمات الدولية والاقليمية من هذه الشروط .

القيود التشريعية التي ترد على حق تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

١ - عدم جواز التصرف فى هذه الأراضى التى تحكم كسب الملكية لها بأى طريق من طرق التصرفات الناقلة للملكية قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية .

٢ - بدأ البناء على هذه الأراضى خلال مدة لاتجاوز الخمس سنوات التالية لشهر التصرف - واذا انقضت المدة دون بدأ فى التنفيذ يتم زيادة مدة الحظر بما يساوى مدة التأخير فى البدء فى البناء .

ومما هو جدير بالذكر أن المشرع منح رئيس الوزراء سلطة استثناء بالتصرف قبل مضى خمس سنوات .

٣ - أن المشرع خص مصلحة الشهر العقارى فقط بتنفيذ أحكام هذا القانون . ولم يجعل الأمر بيد هيئة تعمير الصحارى أو الادارات التابعة لها . وأنشأ المشرع مكاتب خاصة لطلبات تملك غير المصريين للعقارات المبنية ، أو الأراضى الفضاء ، وأوجب انهاء التسجيل خلال عشرة أيام على الأكثر من تاريخ تمام استيفاء الأوراق المطلوبة . وفوض المشرع وزير العدل بإصدار القرارات التي تنظم عمل هذه المكاتب .

الجزاء على مخالفة أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦

جاء هذا الجزاء فى عجز المادة ٦ من ذات أحكام هذا القانون . وجعل المشرع البطلان المطلق جزاء لكل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون وبالتالى عدم جواز شهر هذه التصرفات ، وأجاز المشرع لكل ذى مصلحة ، والنيابة العامة طلب الحكم بالبطلان . وأوجب على المحكمة من تلقاء نفسها الحكم به . وقد جاء النص " .... يقع باطلا كل تصرف بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان . وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها " .

الفصل الثالث

الحالات المستثناه من قاعدة الحد الأقصى للملكية

تمهيد

يعتبر المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ في شأن الاصلاح الزراعى هو المهد الأول لتقرير هذه الاستثناءات وقد تعدل هذا القانون بالقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ثم بالقانون ٥٠ لنسة ١٩٦٩ الذى لم يشير الى هذه الاستثناءات من قريب أو بعيد ومن ثم يأتى سرد هذه الاستثناءات تفصيلا فى مهدها الأول وفق نصوص هذا التشريع نجد أن المشرع أورد العديد منها ولكن بامعان النظر فى هذه الاستثناءات نجد أن الذى يعتبر استثناء حقيقى منها هما الخاصين : بالأراضى التى تمتلكها الشركات الصناعية والأراضى التي تمتلكها الجمعيات الزراعية العلمية [(١)]، وسوف نذكر جميع الاستثناءات الواردة فى هذا القانون تفصيلا كما يلى :

أولا : الأراضى التي تستصلحها الشركات والجمعيات

أورد المشرع هذا الاستثناء فى عجز المادة ٢/١ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتي جاء نصها" يجوز للشركات والجمعيات أن تمتلك أكثر من مائتى فدان في الأرض التى تستصلحها".

بامعان النظر فى هذا النص نجد أنه أورد استثناء عاما لايفرق فيه

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٢١٥.

بين شركة أو جمعية كانت قائمة قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى أو قامت بعد صدوره وكذلك الحال لايفرق بين ملكية كانت قائمة فى هذا التاريخ أو قامت بعده ويقصد بالشركات والجمعيات محل هذا الاستثناء تلك التي تكون طبيعة عملها الاستصلاح بقصد البيع ونرى علة ذلك أى علة عدم اخضاعها للحد الأقصى للملكية أنها تعمل على توسيع الرقعة الزراعية دون أن تجد ما تم استصلاحه فالمعيار المعول عليه فى استثناء هذه الشركات والجمعيات من الحد الأقصى للملكية هو عدم احتفاظها بما تستصلحه بحسب طبيعة عملها وحسب المجري العادى للأمور وقد أحاط المشرع إعمال هذا الاستثناء بعدة ضمانات [١]، وهى:

١ - اخطار هذه الشركات أو الجمعيات مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى خلال شهر يناير سنويا يشمل مساحة الأراضى التي تم استصلاحها فى السنة السابقة وأسماء المتصرف اليهم والمساحات التى تم التصرف فيها لكل منهم وذلك طبقا للشروط التي يضعها مجلس ادارة الهيئة .

٢ - تخصيص مساحة توازى ربع الأراضى الزائد عن الخمسين فدانا تبلغ بها مجلس ادارة الهيئة ولايتم التصرف فى هذه المساحات الا الى صغار الزراع الذين يحترفون الزراعة ولاتزيد ملكيتهم على عشرة أفدنة ويوافق عليها مجلس الادارة .

٣ - الزام هذه الشركات والجمعيات بالتصرف فى المساحة

---

(١) انظر المواد ٢٠١ ، ٤٠٣ من القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ المعدل بالقانون ٦٠ لسنة ١٩٦٠.

المباعة من القدر الزائد على الحد الأقصيئ للملكية خلال فترة معينة .

٤ - استيلاء الحكومة على القدر الزائد لدى الشركة أو الجمعية حيث تزيد الملكية على خمسين فدانا أو حيث تتفق المواعيد التي يجب على هذه الشركات أو الجمعيات التصرف في الزيادة عنها .

ثانيا : الأراضى التي تمتلكها الشركات الصناعية

أورد المشرع هذا الاستثناء فى عجز المادة ٢/ج من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتي جاء نصها " أنه يجوز للشركات الصناعية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقدار من الأراضى الزراعية يكون ضروريا للاستغلال الصناعي ولو زاد على مائتى فدان".

عندما ندقق النظر فى هذا النص سالف الذكر نجد أن المشرع اشترط شرطا مرنا لاعمال هذا الاستثناء وهو أن تكون الأرض ضرورية للاستغلال الصناعى وتقدير توافر هذا الشرط يختلف من حالة الى أخرى[١]، والعبرة فيه هو بالحاجة الفعلية للانتاج الزراعي لأغراض التصنيع كما هو الحال فى شركة السكر فهى تحتاج الى أراضى زراعية لزراعة البنجر والقصب وشركة الألبان فهى تحتاج الى أراضى زراعية لانشاء مراعى ومزارع للماشية ولكن يعن لنا ابراز خصوصية هامة وهى أنه لايستفيد بهذا الاستثناء سوى الشركات الصناعية القائمة وقت صدور القانون ولكن المشرع ايمانا منه باتاحة الفرص لزيادة الانتاج

---

(١) راجع د/ حمدى عبدالرحمن ص ٢١٢.

الزراعى والصناعى وخلق فرص عمل متكافئة وتشجيعا لرأس المال على النمو لما فيه من انتعاش اقتصادى كما أضاف فى القانون ٨٤ لسنة ١٩٥٧ عبارة واضحة عن استفادة الشركات التي تنشأ بعد العمل بذلك القانون فجاء نص المادة الأولى منه " ويجوز أن يسرى هذا الحكم على الشركات الصناعية التي تنشأ بعد العمل بهذا القانون وذلك بترخيص من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى الذى يصدر به وبشروطه وأوضاعه قرار منها فى كل حالة على حده " .

ثالثا : الأراضى التي تمتلكها الجمعيات الزراعية :

ورد هذا الاستثناء فى المادة ٢/د من ذات القانون والتي جاء نصها " يجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقدارا من الأراضى الزراعية يكون ضروريا لتحقيق أغراضها ولو زاد على خمسين فدانا " .

يتضح من سياق هذا التشريع سالف الذكر أنه لايستفيد من هذا الاستثناء سوى الجمعيات التي كانت قائمة وقت صدور القانون أى القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ في شأن الاصلاح الزراعى فقط دون سواها أما ما يتم انشاؤه من جمعيات بعد ذلك فانه يدخل فى نطاق قاعدة الحد الأقصى للملكية والعلة من هذا الاستثناء هو تسهيل المهام العلمية التي تؤديها هذه الجمعيات من بحوث تساهم فى تنمية الانتاج الزراعى والحيازى ومن استفادة الجمعيات من ذلك الاعفاء فانها تستفيد منه

بشكل مطلق أى بلا تفرقة بين ملكية كانت قائمة لها عند صدور القانون أو ملكية استجدت لها بعد ذلك [١].

رابعا: الأراضى التي تمتلكها الجمعيات الخدمية

ورد ذلك الاستثناء فى عجز المادة ٢/ ٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتي جاء نصها " يجوز للجمعيات الخدمية الموجودة وقت صدور القانون أن تمتلك الأراضى الزراعية على ما يزيد عن مائتى فدان ... الخ النص " .

يتضح من هذا النص المشار اليه سلفا أنه لايستفيد بذلك الاعفاء سوي الجمعيات التي تنشأ فى ظل العمل بهذا القانون أي الجمعيات القائمة بالفعل وقت صدوره والعلة من هذا الاعفاء التشريعى [١]. هو مفادات هذه الجمعيات المفجأت الخاصة بتحديد الملكية وأحكام الاستيلاء والتأثير على الميزانية وأوجب المشرع على هذه الجمعيات أن تتصرف فى القدر الزائد عن هذا الحد الأقصى للملكية طبقا للمادة ٤ من أحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ خلال عشر سنوات من تاريخ صدور قانون الاصلاح الزراعي والا خضعت لأحكام الاستيلاء مقابل التعويض .

خامسا: الوقف الخيرى:

ورد هذا الاستثناء فى المادة ٢/و من قانون الاصلاح الزراعي

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ٢٠٦.
(٢) انظر المذكرة الايضاحية للقانون ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

بالمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ويقصد بالوقف هنا الخيرى دون الوقف الأهلى [١]، وهذا يعني أن الاعفاء خاص بالوقف الخيرى الذى تتولاه وزارة الأوقاف وهذا الاستثناء مؤقت بصدور قانون كما ورد بالمذكرة الايضاحية هذا وقد صدر بالفعل القانونين أرقام ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ والقانون ٢٤٧ لسنة ١٩٦٢ ونص الأول باستبدال الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر العامة بسنوات تعادل فى قيمتها التعويض المقدر فى قانون الاصلاح الزراعى وذلك فى خلال مدة حدها الأقصى ٣ سنوات اعتبارا من تاريخ صدور هذا القانون " ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ " ونص الثانى : أن تستبدل الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر الخاصة والمشمولة بنظر وزارة الأوقاف أو بحراستها الواقعة خارج نطاق المدن بسندات ويحرر توزيعها طبقا لقانون الاصلاح الزراعى وأخيرا أصدر المشرع القانون ٤٢ لسنة ١٩٧٣ الذى قضى برد الأراضى الزراعية الموقوفة على جهات البر العام والخاص والتى سبق استبدالها الى وزارة الأوقاف ويقتصر الرد على الأراضى الزراعية التي لم تتصرف فيها الهيئة العامة للاصلاح الزراعي كما ترد الى الهيئة أيضا الأراضى الداخلة حاليا فى كردون المدن والتي كانت من قبل أرضا زراعية وأوكل المشرع هيئة الأوقاف المصرية فى ادارة الأراضى التي ترد طبقا لأحكام القانون ٨٠ لنسة ١٩٧١ ويؤول صافى الربح للاتفاق منه طبقا للشروط التي وضعتها الواقعية .

---

(١) انظر المادة ١ من القانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ في شأن حل الوقف الأصلى .

الفصل الرابع

الحد الأقصى لحيازة الأراضى الزراعية

النص التشريعى

جاء النص على الحد الأقصى للحيازة فى المادة ٢٧ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ كما يلى : " لايجوز لأى شخص هو وأسرته التي تشمل زوجته وأولاده العقد بطريق الايجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى مساحة تزيد على خمسين فدانا من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية ويدخل فى حساب هذه المساحة مايكون الشخص هو وأسرته مالكين له أو واضعي اليد عليه بنية التملك من الأراضى المشار اليها ولو لم تكن فى حيازتهم الفعلية فى الحالتين كما يدخل فى حساب تلك المساحة ما يكون الشخص أو أى من أفراد أسرته موكلها فى ادارته أو استغلاله أو تأجيره من الأراضى المشار اليها ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام ومع ذلك يجوز للمالك أن يتصرف فيما يملكه من الأراضى الزراعية وما فى حكمها ولو جاوزت مساحتها خمسين فدانا كما يجوز للولى الطبيعى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائى ومصفى التركة وادارة الأرض التي يسند القانون ادارتها اليه وذلك خلال المدة الباقية من السنة الزراعية الحالية أو التي يكسب فيها أى منهم صفته المذكورة وعليهم تأجير هذه الأراضى بصفتهم بعد ذلك " ثم تعدل هذا النص بالقانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ووضع المشرع حدا أقصى لحيازة الأسرة

للأراضى الزراعية بما لايزيد عن مائتى فدان ثم صدر القانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ وجعل الحد الأقص لحيازة الأسرة خمسين فدانا . وذهب البعض[١] الى أن المشرع أقام الحد الأقصى للحيازة على الأسس التالية:

١ - أن الحد الأقصى هو حد عام يسرى على كافة الأشخاص سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أم اعتباريين عدا الجمعيات التعاونية الزراعية الواردة فى الاستيلاء المقرر فى المادة ٣٦ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ كما يسرى على الأراضى الزراعية أيا كان نوع الاستغلال أى سواء كانت منزرعة محصولات أو حدائق .

٢ - إذا كان الحائز مالكا اما يدخل فى حيازته فان حيازته تمتد الى القدر الذى يجوز تملكه وعلى هذا النحو فان للفرد أن يمتلك خمسين فدانا وبذلك بنطاق الحد الأقصى للملكية مع الحد الأقصى للحيازة أما بالنسبة للأسرة فان الملكية وكذلك الحيازة بالتبعية تصل الى مائة فدان .

٣ - اذا كان الحائز غير مالك فانه يخضع أيضا لقيد الحد الأقصى وهو خمسين فدانا الا ان القيد ينصرف فى هذا الغرض الى الأسرة كذلك بحيث يمكن القول أنه لايجوز للفرد ولأسرته التي تشمل زوجته وأولاده القصر أن يحوزوا جميعا أكثر من خمسين فدانا لأى سبب من أسباب الحيازة .

---

(١) انظر د/ حمدى عبدالرحمن ص ٢١٤ - ٢١٥.

٤ - يعول فى حساب الحيازة ضم الحيازة الفعلية أو الحكمية أى سواء كانت الحيازة للغير وكذلك مايكون ملكا بارادته سواء كان مالكا أم مستأجرا ولايجوز له الحيازة الزائدة بأية صفة أخري مثل النيابة سواء كانت قانونية أو اتفاقية أو قضائية الا أنه اذا طرأت هذه الصفة لشخص مستوفى النصاب فانه يستمر فى الحيازة حتي نهاية السنة الزراعية .

٥ - اذا طرأت الزيادة على الحد الأقصى للحيازة فانه يتم التفرقة بين حالتين الحالة الأولى الزيادة بسبب ارادى مثل عقد الايجار أو طلب من الغير بالارادة فان العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا والحالة الثانية: الزيادة بسبب غير ارادى مثل الميراث أو الوصية فأوجب المشرع النزول عن القدر الزائد الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى حيث يتم تأجيرها الى صغار الزراع [١]، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ هذه الزيادة أو خلال المدة اللازمة لنضج المحصول أيهما أقرب ومما هو جدير بالذكر أن هذا القيد لاينطبق على حيازة الأراضى الصحراوية [٢].

جزاء مخالفة الحد الاقصى للحيازة

أورد المشرع فى المادة ٣٧ مكررا نوعين من الجزاء أولهما : جنائى فجعل مخالفة هذا القيد جنحة معاقبا عليها بالحبس والغرامة

(١) انظر المادة ٣٧/أ/٣ من قانون الاصلاح الزراعى .

(٢) انظر المادة ١٢ من القانون ١٤٢ من ق ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية فهو يتحدث عن الحد الأقصى لملكية الأراضى الصحراوية دون الحيازة د/ محمد لبيب شنب ص ٦٦ .

التي لا تقل عن مـائتى جنيـه ولا تزيد على ألف جنيـه أو احدى هاتين العقـوبتين وجزاء آخر مدنى وهو بطلان كل عقد يترتب عليه زيادة حيازة الشخص على الحد الأقصى وعلى ذلك اذا كان الشخص يحوز خمسين فدانا بأية صفة ثم استأجر قدرا آخر من تلك الأراضى فان عقد الايجار يكون باطلا بطلانا مطلقا .

الفصل الخامس

ملكية الأراضى الصحراوية فى التشريع المصرى

التنظيم التشريعى للملكية

نظم المشرع المصرى فى المادة ١/٣ من أحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية ملكية الأراضى الصحراوية فجاء النص كما يلى " يكون استصلاح واستزراع الأراضى الصحراوية وكسب ملكيتها والاعتداد بها والتصرف فيها وادارتها والانتفاع بها وفقا لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له ... الخ النص " .

كما جاء نص المادة ١١ من ذات القانون " يكون الحد الأقصى للملكية فى الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام هذا القانون وفقا لما تحققه أساليب وطرق الرى من ترشيد واقتصاد فى استخدام مصادر المياه المتاحة بما يتفق مع التطورات العلمية فى هذا المجال ... الخ النص "[١]. ويتضح من هذا التشريع سالف الذكر أنه لابد من بيان المقصود بالأراضى الصحراوية وما الحد الأقصى لملكية هذه الأراضى والاستثناء على ذلك ، كل هذه مسائل عملية هامة يتعين ابرازها . هذا وقد صدر القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ [٢]لاباحة التصرف فى الأراضى

---

(١) نشر هذا القانون فى ١٩٨١/٨/٣١ الجريدة الرسمية العدد ٣٥ مكرر .

(٢) نشر القانون ٥ لسنة ١٩٩٦ في ١٩٩٦/١/٣٠ الموافق ١٠رمضان ١٤١٦ هـ ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . ومن أهم خصائص القانون أن يصدر بتحديد هذه المناطق الصحراوية قرار من رئيس الجمهورية وأن مدة الايجار لاتزيد عن ٤٠ عاما .

الصحراوية بالمجان أو تأجيرها بايجار اسمى لاقامة مشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها . يجب التصدى لها بالبحث كما يلى :

١ - الأراضى الصحراوية :

يقصد بالأراضى الصحراوية الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة والواقعة خارج الزمام بعد مساحة كيلو متر ويقصد بالزمام حد الأراضى التى حددت مساحتها تفصيلا وحصرت فى سجلات المساحة وفى سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان وبالنسبة للمحافظات الصحراوية يعتبر زمام كردون المدن والقرى القائمة فى تاريخ العمل بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية والتي تقام مستقبلا وحتي مسافة كيلو مترين وتعتبر فى حكم الأراضى الصحراوية أراضى البحيرات التي يتم تجفيفها أو الداخلة في خطة التجفيف لأغراض الاستصلاح والاستزراع [١]. ويتولى وزير الدفاع اصدار القرارات التي تحدد المناطق الاستخراجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التي لايجوز تملكها ولايجوز استخدامها فى غير الأغراض العسكرية ويتولى وزير الزراعة فيما عدا هذه المناطق اصدار القرارات التي تخص استصلاح الأراضى وتتولى الهيئة العامة لمشروعات التعمير ادارة هذه الأراضى ويكون التصرف فيها واستغلالها

---

(١) راجع القرار ٢٠٣ لسنة ١٩٨٢ الصادر من رئيس الوزراء ومنشور فى الجريدة الرسمية العدد ١١ فى ١٩٨٢/٣/١٨.

بمعرفة الهيئة بعد أخذ رأى الوزارة المختصة وبمراعاة ما تقرره فى هذا الشأن من شروط وقواعد تضعها وزارة الدفاع عن الدولة ويحظر استخدام هذه الأراضى فى غير الغرض المخصصة له الا بموافقة الوزير المختص باستصلاح الأراضى أما الأراضى غير الواقعة فى المناطق العسكرية فيكون التصرف فيها بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالاتفاق مع وزارة الدفاع.

ب - الحد الأقصى للملكية للأراضى الصحراوية :

جاء النص على ذلك الحد الأقصى فى المادة ١١ من القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ يكون الحد الأقصى للملكية فى الأراضى الصحراوية الخاضعة لأحكام هذا القانون وفقا لما تحفظه أساليب وطرق الرى ترشيد واقتصاد فى استخدام مصادر المياه المتاحة وبما يتفق مع التطورات العملية فى هذا المجال وذلك على النحو التالى :

١ - اذا كان الرى على المياه الجوفية أو استخدمت فيه الطرق الحديثة كالرش أو التنقيط أو أى أسلوب للرى يعتمد على ضغط المياه يحدد الحد الأقصى للملكية على النحو التالى :

١ - ٢٠٠ فدان للفرد - و ٢٠٠ فدان للأسرة ،

٢ - ١٠٠٠٠ (عشرة آلاف) فدان للجمعيات التعاونية بحد أقصى ٢٠ فدانا للعضو .

٣ - ١٠٠٠٠ (عشرة آلاف) فدان لشركات الأشخاص والتوصية بالأسهم مع مراعاة أن الحد الأقصى لملكية الفرد ١٥٠ فدانا .

ب - اذا كان أسلوب الرى سطحيا يكون الحد الأقصى للملكية بما لايجاوز نصف الحدود القصوى سالفة الذكر وفى كل الأحوال يجب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١ من رأس مال الشركة وألا تزيد ملكية الفرد على ٥٠٪ من رأس المال ولايجوز أن تؤول أراضى الجمعيات التعاونية والشركات عند انقضائها الى غير المصريين .

استثناء من قاعدة الحد الأقصى لملكية الأراضى الصحراوية [١].

لايسرى هذا الاستثناء على شركات القطاع العام اذ أنها لا تخضع لأى قيد طبقا لما ورد فى المادة ٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨ لسنة ١٩٨٢ وفى كل الأحوال لايستفيد من التملك سوى المصريين فقط وفي حالة زيادة الحد الأقصى للملكية عن القدر المحدد سلفا فاننا نرجع الى المادة ٧ من قانون الاصلاح الزراعى رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بشأن تعيين الحد الأقصى وقد سبق لنا معا معالجة ذلك مما لا نرى معه عودة حتى لا يكون هناك داعيا للتكرار .

جزاء مخالفة قيد الحد الأقصى للملكية :

أورد المشرع نوعين من الجزاء على مخالفة هذا القيد لتعلقه بالنظام العام النوع الأول جزاء مدنى والثانى جزاء جنائى وسوف نتناول

---

(١) انظر مؤلفنا الموسوعة المدنية فى العقود عام ١٩٩٤ ص ٧٧.

نوعى الجزاء كما يلى :

اولا : الجـزاء المـدنى : ورد النص على هذا الجـزاء فى المـادة ٢/١٠ من أحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ " يقع باطلا كل تصرف أو تقرير لأى حق عينى أصلى أو تبعى أو تأجير أو تمكين بأى صورة من الصور علي تملك الأراضى يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولايجوز شهرة ولكل ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها " . فهذا الجزاء المدنى يتمثل فى بطلان كل التصرفات التي تتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون وهو بطلان مطلق متعلق بالنظام العام وبالتالى يجب على أى شخص التمسك به وعلى المحكمة من تلقاء نفسها ودون ما حاجة الى التمسك به من الخضوع أن تتعرض له من تلقاء نفسها وتقضى به .

ثانيا : الجـزاء الجنائى : ورد هذا النوع فى المـادة ٢٣ من ذات أحكام القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والتى جاء نصها " مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على سنة وبغرامة لا تزيد على خمسة آلاف جنيه كل من يتعدى على أرض من الأراضى الخاضعة لأحكام هذا القانون أو احدى هاتين العقوبتين ومع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بذات العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة كل من يقدم اقرار أو يدلى ببيانات غير صحيحة مع علمه بذلك

يترتب عليها انتفاعه أو انتفاع غيره دون وجه حق بأرض من الأراضى الخاضعة لأحكام هذا القانون سواء كان ذلك باقتضاء تعويض لايستحقه أو تملك هذه الأراضى وذلك فضلا عن الحكم على المخالف برد قيمة ما قبضه بغير حق علاوة على بطلان التصرف ومصادرة المبالغ التي يكون المخالف قد أداها للدولة وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات وتضاعف فى حالة العود ويعفى من العقوبة كل من قام بتسليم الأرض المعتدى عليها كما يعفى من العقوبة كل من بادر من تلقاء نفسه بتصحيح البيانات غير الصحيحة التي يكون قد أدلى بها أو اشترك فى الادلاء بها بأى وجه من الوجوه " . ولما كان هذا المؤلف ليس خاصا بشرح أحكام التجريم المتخصصة فى مجال التجريم والعقاب . فتكتفى بالإشارة السريعة لتلك الأحكام .

الفصل السادس

القيود التي ترد على الملكية الزراعية

المطلب الأول

القيود المتعلق بمضار الجوار غير المألوفة[١]

مضار الجوار غير المألوفة

لقد عالج المشرع المصرى فى المادة ٨٠٧ مدنى التي نصت " على المالك ألا يغلو فى استعمال حقه الى حد يضر بملك الجوار " المبدأ العام فى استعمال حق الملكية . ثم فرق بين مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها . وهى لا تجيز للمالك أن يرجع من أجلها بالتعويض على الجار وبين المضار غير المألوفة التي أجيز للجار طلب إزالتها . ووضع ضابطا للتمييز بين المضار المألوفة وغير المألوفة هو أن يتعين مراعاة العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذى خصصت له [٢]. ولقد عبر الفقه الفرنسى[٣] عن ذلك بالقول بأن مجاوزة الضرر المألوف مسألة نسبية . فما يعتبر ضررا مألوفا على الجار يعمل فى ضاحية صناعية أو حى تجارى صاخب قد

---

(١) راجع د. توفيق حسن فرج ، الحقوق العينية الأصلية طبعة نادى القاضه عام ١٩٨١ ص ١٠٤.

(٢) راجع د/ جمال زكى المرجع السابق ص ٦٧ .

(٣) راجع بلانيول وريبير وبيكار ج ٣ ص ٤٤٦.

يعتبر غير مألوف يوجب الحكم للمضرور بالتعويض اذا وقع فى منطقة هادئة مخصصة للسكن الراقى . ولايمكن القول بعدم جواز التعويض فى حالة الضرر غير المألوف استنادا الى نظرية استعمال الحق . نظرا لانعدام الخطأ اذ يسعى صاحب الحق الى تحقيق مصلحة جدية مشروعة فى استعماله لحقه فى حالة حسن النية وقد كان القضاء المصرى يجري على تطبيق هذا المبدأ دون نص قبل صدور التقنين المدنى الجديد حتى وجد شافيه فى نص المادة ٨٠٧ مدنى سالف الذكر .

أساس وشروط المسئولية عن مضار الجوار المألوف

فقد أورد المشرع المصرى فى المادة ٨٠٧ مدنى نصا يقرر مسئولية المالك متى توافرت شروط معينة . وقد دفع المشرع المصرى فكرة حسن الجوار فى هذا الصدد الى مصاف الالتزامات القانونية . وبذلك يترتب على الخروج عليها مسئولية الجار قبل جاره . ذلك أن المالك اذا كان فى استعماله لملكه يقوم بمضايقات لجيرانه سواء كانت تلك المضايقات ضررا يجاوز ما يقضى به العرف الذى يجب أن يتحمله الجيران .ومن ثم يلتزم بالتعويض .وباستعراض نص المادة ٨٠٧ مدنى نجد أنه نص على ما يلى : " على المالك ألا يغلو فى استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره فى مضار الجوار المألوفة التى لا يمكن تجنبها وانما له أن يطلب ازالة هذه المضار اذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعى فى ذلك العرف وطبيعة العقارات

. وموقع كل منها بالنسبة للآخر . والغرض الذى خصصت له . ولايحول الترخيص الصادر من الجهات المختلفة دون استعمال هذا الحق " .

ويتضح من هذا النص أن يتعين توافر شروط معينة لمساءلة المالك عن هذا الضرر غير المألوف ويرجع البعض هذه الشروط كلها الى فكرة الغلو فى استعمال المالك لحق ملكيته ، ومعني الغلو هنا هو أن يصيب المالك فى استعماله لحق ملكيته الجار بضرر غير مألوف[١] ونعرض فيما يلى لهذه الشروط ثم للجزاء الذى يترتب علي مضار الجوار غير المألوفة ، وأثر الترخيص الادارى على مساءلة المالك بالنسبة لمضار الجوار غير المألوفة .

شروط المسئولية

لكي تتحقق المسئولية يجب أن يرتكب المالك خطأ وأن ينشأ عنه ضرر للجار

١ - ركن الخطأ فى حق المالك

لايقصد بالخطأ هنا الخطأ العادى ، اذ أن القواعد العامة فى المسئولية لا تطبق ، ولكن المقصود هنا هو أن المالك لم يقصد الاضرار بالغير. اذ المالك رغم قيامه بكافة الاحتياطات التي تعرضها القوانين واللوائح يعد متجاوزا فى استعماله الحدود المألوفة لحقه من الجيران .

---

(١) راجع د/ جمال زكى ، المرجع السابق ص ٦٥.

أى أن هناك غلو فى استعمال الحق ، فالخطأ هنا يأخذ وضعا خاصا[١]، يتمثل فى غلو المالك فى استعمال حقه علوا يترتب عليه اصابة الجار بضرر . هذا الغلو فى الواقع يعتبر خروجا على الحدود المسموح بها فى استعمال الحق وبالتالى يعد الخطأ موجبا للمسئولية وبالتالي للتعويض.

٢ - ركن الضرر :

لايكفى أى ضرر يلحق الجار كى تتحقق المسئولية . بل يتعين أن يكون الضرر غير المألوف . فالضرر الموجب للتعويض فى جملة القول هو الضرر غير المألوف أو غير العادى . على الا ينظر فى تقدير صفته الى الضرر فى ذاته والا لما أمكن على الاطلاق مساءلة أصحاب المصانع عن الأضرار التي تلحق بالجيران من مصانعهم لأن الاستغلال الصناعى أصبح الآن أمرا عاديا أو مألوفا .بل يراعى فى تقديره الظروف التي تحيط به . والضرر غير المألوف هو الذى لم يعتاد الجيران تحمله فى منطقة محددة ووقت معين . ويمكن القول بناء على ذلك . بأن المالك لايستعمل حقه وفقا للظروف العادية التي تحيط بالعقار الذى يملكه فى العصر الذى يعيش فيه . ويلتزم بتعويض الضرر الذى يحدثه . لأنه بالاستعمال غير العادى أو غير المألوف لحق الملكية . يهدم التوازن القائم فى علاقاته بجيرانه . ومن هنا يظهر القيد الذى فرضه القانون فى المادة ٨٠٧ مدنى على حق الملكية لمصلحة الجيران .

---

(١) راجع د/ توفيق فرج المرجع السابق ص ١٠٦ .

ولكن يحق لنا طرح هذا التساؤل متى يعتبر الضرر غير مألوف حتي تتحقق المساءلة للفاعل ؟.

لقد وضع المشرع المصرى كما سبق القول ضابطا يستعمان به فى تحديد الضرر غير المألوف فى نص المادة ٨٠٧ مدنى على أن " يراعى فى ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها الى الآخر والغرض الذى خصصت له " . فما يعتبر ضرر مألوفا فى ضاحية مكثفة بالمصانع والمقاهى والمحلات العامة . يعتبر ضررا غير مألوف فى ضاحية هادئة مخصصة للسكنى فقط . وعلى هذا اذا ما فتح محل مقلق للراحة وسط مسكن هادئ كان هذا الضرر غير مألوف [١]، والأمر فى تقدير ذلك كل يرجع الى قاضى الموضوع يقدره فى كل حالة على حده فى ضوء الظروف المشار اليها فى عجز النص سالف الذكر . وفى رأينا أن هذا التقدير لايدخل فى السلطة الموضوعية . بل هو من مسائل القانون التي يخضع فيها القاضى لنطاق الرقابة القانونية لمحكمة النقض طالما كانت هناك أسس يتعين عليه الاسترشاد بها . ولما كان الأمر كذلك من أن الضرر يختلف من شخص الى آخر . فالضوضاء التي لا أثر لها على شخص هو موفور الصحة . أو تاجر يخلو فى منزله الى نوم عميق . قد تكون غير محتملة لشخص ذو مزاج عصبى . أو شخص من ذوى الأعمال التي تحتاج الى تفكير عميق مثل الأستاذ الجامعى أو القضاه تمنعه هذه الضوضاء وهذا الصخب يمنعه من التركيز فى عمله . فما أثر هذا

(١) المذكرة الايضاحية للقانون المدنى مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٦ ص ٣٢.

الاستعداد الشخصى ، وكذلك ما أثر أسبقية هذا النشاط الصاخب على حق المضرور من هذا النشاط . هاتين المسألتين جديرتان بالبحث عنهما :

أ - دور الاستعداد الشخص فى تحديد الضرر :

انقسم الفقه الفرنسى حول الاعتداد بالظروف الشخصية للمضرور لالزام الفاعل بالتعويض . فمنهم من رفض[١] الاعتداد بهذه الظروف الشخصية للجار فى الاعتبار لهذا الضرر باعتباره غير مألوف . بينما ذهب البعض الآخر[٢] الى التفرقة بين الظروف العادية وغير العادية . فى الحالة الأولى لايعد الضرر غير مألوف وأنما يعتبر كذلك في الحالة الثانية . ورتب بذلك المساءلة فى الحالة الثانية ، ولكن القضاء الفرنسى[١]. اعتد بالظروف الشخصية الذاتية وقضى لصاحب المستشفى الخاص وللمصاب فى العمليات الحربية أن يتضرر من دخان المصانع أو ضوضائها . رغم أنهما أكثر تأثرا بهما من غيرهما . وللجار الذى تقضى مهنته أقصى درجات الهدوء أن يتضرر من الضجيج الذى يصدر عن كازينوا يجاوره وهذا الرأى هو الذى يجب التعويل عليه لأن

---

(١) بلانيول وريبير وبيكار ج ٢ ظ ٢ - راجع الأحكام المشار اليها هامش ٤ ص ٤٦٦.

(٢) ديموج ج ٤ - أو يرى ورد واسمان ج ٦ ص٤٦٧.

(٣) مارو ، دروس فى القانون المدنى ص ١٣٤٢ ، وراجع الأحكام المشار اليها فيه .

التزامات الجوار تستند الى نصوص صريحة فى القانون المصرى . وان كان الفقه المصرى[1] يجمع على الأخذ بالتفرقة بين الظروف الشخصية الاستثنائية والعادية فلا اعتبار لحالة الجار الذاتية كأن يكون مريضا أو مشتغلا بأعمال تقتضى الهدوء . وانما العبرة بحالة الشخص المعتاد وهو من أوساط الناس يزعجه ما يزعج الناس عادة ويتحمل ما جرى العرف بتحمله فيما بين الجيران . فيقاس علي هذا الشخص كل جار فيما يعد ضررا غير مألوف بالنسبة اليه ولو كان هذا الجار يحتمل أكثر مما يتحمله الشخص المعتاد فيكون له الغنم أو كان أقل مما يحتمل الشخص المعتاد فيكون عليه الغرم وذهب البعض الى أن سلامة هذا الرأى محل شك [2]، واننا نفضل عدم الأخذ بهذه التفرقة حتي لا نترك المجال للاجتهاد الشخصى فى الاستنتاج .

ب - أسبقية الاستغلال

يقصد بأسبقية الاستغلال أن يكون شخص ما أعد منزلا ليكون مستشفى بجوار مصنع قائم من قبل هذا الاعداد . فهل لصاحب المستشفى أن يتضرر من الضوضاء التي يحدثها هذا المصنع ؟

بصيغة أخرى هل تعتبر الأسبقية المطلقة فى الاستغلال سببا لعدم

---

(١) السنهورى فقرة ٤٢٩ - عبدالفتاح عبدالباقى فقرة ٨٦ - الصدة فقرة ٥٧ - محمد على عرفه فقرة ١٩٣ - البدراوى فقرة ٨٨ - اسماعيل غانم فقرة ٥٢ .

(٢) راجع د/ جمال زكى المرجع السابق ص ٦٧.

المسـاءلة ؟. فى واقع الأمر أنه من الصعب وضع حل عـام يضع قـاعدة يجب السيـر عليـهـا لحل هذا التسـاؤل . ولكن فكرة الأسبـقيـة فى الاستغلال لاتكفى سببا لعدم المساءلة . فلا يكفى أن يكون هذا المصنع قد أنشئ قبل المستشفي فى هذا المثال . ولكن يجب أن يكون صاحب المصنع أنشأة فى منطقة مناسبة وهذا ما أخذ به المشرع المصرى في المذكرة الايضاحية أما اذا كان المحل المقلق للراحة هو القديم وقد جاء فى ضاحيـة مناسبـة له . ثم استـحدث بعـد ذلك بجـواره منزل للسكنى الهادئ . فليس لصاحب هذا البناء أن يتضرر من مجاورة المحل المقلق للراحة . بل هو الذى يلزمه دفع الضرر عن نفسه . ومن هنا يذهب البعض الى القـول [١]، أنه لاتكفي مـجرد أسبـقيـة الاستـغـلال . وانما يجب أن تكون الأسبقيـة مشروطة بوجود المحل فى الحي المناسب . فقد يكون الحى صناعـيـا أو تجـاريا . وقـد يكون الحى سكنيـا هادئا . فليس لصاحب المستـشفى أن يتضرر اذا قام بهذا البناء فى حى صناعى حتى ولو كـان قد قـام ببناء المـسـتـشـفى قبل المصنع المجـاور لهـا . وعلي العكس من ذلك لو كانت المستشفى فى حى سكنى هادئ فان لصاحبها أن يتضرر من بناء مصنع فى هذا الحي حتى ولو كان بناء المصنع لاحقا . ولكن الصعوبة الجمة تثور فى حالة عدم الوقوف على طبيعة الحى

---

(١) راجع د. توفيق فرج المرجع السابق ص ١١١ عكس ذلك جمال زكى يرى أن الاستناد الى ما ورد فى المذكرة الايضاحية لايعبر الا عن رأي واضعيها فلا يلزم الفقيه ولا القاضى ص ٦٩ هامش (٢) .

(٢) انظر مازو وتانك المسئولية المدنية ص ١٠٢.

بصورة واضحة . هل يعتد بالأسبقية ؟ ذهب الفقه الفرنسى [٢]، الى أن فى حالة عدم اتضاح طبيعة الحى بصورة واضحة فانه لابد من ادخال فكرة الأسبقية فى الاعتبار مع مراعاة ظروف كل حالة .

الجزاء فى حالة المضار غير المألوفة :

لاشك أنه ليس للجار أن يرجع على جاره فى مضار الجوار المألوفة والا غلت أيدى الملاك عن استعمال حقوقهم - وانما للجار أن يرجع فقط فى حالة المضار غير المألوفة . ويكون الجزاء هنا هو طلب ازالة هذه المضار . ويعتبر هذا تعويضا عينيا . ولايقصد بازالته المضار ازالة المنشآت . فقد تقضى المحكمة بازالة المضار التى تترتب للجيران عن طريق أمر المالك المسئول باجراء التعديل الذى يؤدى الى ازالة الضرر . مثل تعليه المدخنة أو توجيه فوهتها الى جهة أخرى . أو وضع عوازل للصوت أو أى اجراء آخر من شأنه منع الضرر وقد لايكون هناك طريق آخر سوى ازالة مصدر الضرر بصورة نهائية مثل غلق المصنع . على أنه ينبغى تطبيق أحكام الالتزام فى خصوص اعطاء سلطة تقديرية للقاضى للحكم بالتنفيذ العينى وهو الأصل مع مراعاة البعد عنه اذا كان فى القيام به ارهاق للمسئول أو من شأنه أن يحدث عنه ضررا فادحا، ومن هنا لا مجال الا بالرجوع الى التنفيذ بمقابل أى التعويض النقدى[١]، طبقا للمادة ٢/٢٠٣ من القانون المدنى . أى بقياس التنفيذ العينى على التعويض العينى .

---

(١) د/ اسماعيل غانم ، أحكام الالتزام ١٩٧٢ ص ٩٠.

أثر الترخيص الاداري :

قد يتوقف الأمر في بعض الأحيان بالنسبة لنوع معين من النشاط الحصول على ترخيص من جهة الادارة لهذا النوع من الاستغلال فهنا يثور التساؤل عن قيمة هذا الترخيص على حقوق الجيران الذين قد يصيبهم ضرر من هذا الاستغلال . في واقع الأمر أنه اذا كان الترخيص يعطى بناء على توافر الشروط التي يستلزمها القانون بالنسبة لمباشرة بعض الأعمال ، فان هذا لايخل بحقوق الغير . ولهذا أجاز المشرع المصري صراحة في أن للجار أن يستعمل حقه في ازالة المضار حتى مع وجود مثل هذا الترخيص .

ولكن هل يصح أن يحكم بازالة هذا الاستغلال الذي صدر من جهة الادارة الذي صدر بشأنه ترخيص أم أن سلطة القاضي تقف عند حد التعويض النقدي ؟ لقد ذهب الفقه الفرنسي وتابعه القضاء الى أنه (١) ليس للقاضي الحكم بغلق المنشأة المرخص بها من جهة الادارة اذ ليس للقضاء العادي طبقا لمبدأ الفصل بين السلطات أن يحكم بالازالة لأن ذلك يعتبر تعديا علي السلطة الادارية . والأمر غير ذلك بالنسبة للقانون المصري فليس هناك من قيد على سلطة القاضي في الحكم بغلق المنشأة تعويضا عينيا لصراحة النص " لايحول الترخيص من الجهات

---

(١) انظر تعليق على حكم نقض فرنسي ١٩٧٢/٦/٢٧ :
Sem. Jur , 1975 . II . 18014.
أنظر مازو وتانك المسئولية المدنية ج ١ ص ٦٠٧ ومابعدها .

المختصة دون استعمال هذا الحق " أى حق طلب الازالة ، وأساس ذلك أن المشرع فى المادة ٨٠٧ مدنى الزم المالك بألا يغلو فى استعمال الحق الى حد الاضرار بملك الجار . وهذا التزام قانونى بعدم الغلو فى استعماله ويعتبر الخروج عليه خطأ يقيم المسئولية . وتطبق هذه القواعد العامة فى المسئولية التقصيرية على التعويض الذى يلزم به المالك الذى يغلو فى استعمال حقه . ويجوز أن يكون التعويض نقديا كما يجوز أن يكون عينيا باتخاذ ما يمنع الضرر مستقبلا [١] كاغلاق المحل الذى نشأ عنه الضرر فضلا عن التعويض النقدى مقابل الضرر الذى وقع فعلا منه . على أن فى الفقه من يرى قياس التعويض العينى على التنفيذ العينى فى تطبيق المادة ١/٢٠٣ " اذا كان فى التنفيذ العينى ارهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع التعويض النقدى اذا كا لايلحق بالدائن ضررا جسيما [٢].

---

(١) راجع رسالتنا التعويض عن ضرر النفس فى المسئولية التقصيرية - جامعة القاهرة ١٩٨٨ ص ٢٢٣.

(٢) راجع د/ لبيب شنب - الحقوق العينية الأصلية عام ١٩٧٣ ص ٢٣٢.

المطلب الثانى

القيود المتعلقة بالري والصرف

تمهيد :

نظم المشرع المصرى القواعد المتعلقة بالقيود الخاصة بالمياه بوجه عام فى المواد من ٨٠٨ حتى ٨١١ مدنى . وان كان المشرع وضع قانون خاص بالرى والصرف وهو القانون ٧٤ لسنة ١٩٧١ فى شأن الري والصرف الا أن دراستنا فيما يتعلق بهذه القيود تكون حسب التنظيم التشريعى لها فى القانون المدنى . وهذه القيود هى حق الشرب - حق المجرى - حق المسيل ، وسوف نعرض للأحكام التفصيلية لكل هذه القيود على النحو التالى :

أولا : حق الشرب

النص التشريعى :

نصت المادة ٨٠٨ مدني على أن " من أنشأ مسقاه أو مصرفا خصوصيا طبقا للوائح الخاصة بذلك كان له وجه حق استعماله . ومع ذلك لايجوز للملاك المجاورين أن يستعملوا المسقاه أو المصرف فيما تحتاجه أراضيهم من رى أو صرف . بعد أن يكون مالك المسقاه أو المصرف قد استوفى حاجته منها . وعلى الملاك المجاورين فى هذه الحالة أن يشتركوا فى نفقات أنشاء المسقاة وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها ".

يتضح من هذا النص أن المشرع وضع القاعدة فى الفقرة الأولى وهى : أن من نشأ مسقاه خاصة طبقا للوائح الخاصة بذلك كان له وحده حق استعمالها باعتباره مالكا لها . فاذا استوفى حاجته منها وبقى بعد ذلك من الماء ما تحتاج اليه أرض الملاك المجاورين ، كان لهؤلاء أن يأخذوا ماهم فى حاجة اليه ومن هذا يتضح أن هناك قيدا علي سلطة المالك فى استعمال المسقاة لصالح الجيران ، وهو قيد عادل نظرا لحاجة الملاك المجاورين الى تلك المياه لري أراضيهم خاصة وأن المياه مصدرها الترع والقنوات وهي مباحة للجميع التمتع بها . ومن أجل ذلك وضع المشرع قيدا علي هذا الحكم فى الفقرة الثانية ونصت المادة ٢/٨٠٧ مدنى " يجوز للملاك المجاورين أن يستعملوا المسقاة فيما تحتاجه أراضيهم من رى أو صرف بعد أن يكون مالك المسقاة أو الصرف قد استوفى حاجته منها ؛ . ويتضح أنه لابد من توافر شرطان لاعمال هذا النص الأول : هو أن يستوقى مالك المسقاة حاجته منها أولا فهو مفضل على الجيران . الثانى : بعد أن يستوفى المالك حاجته يسقى الجيران . فان تزاحموا كانت الأفضلية لمن كان فى حاجة أشد الى المياه [١]، ويترك تقدير ذلك للجهة الادارية المختصة [٢]، هذا وقد أثارت مشكلة الجيران خلافا فى أوساط دوائر الفقه . هل يقصد

---

(١) راجع د/ توفيق فرج ، المرجع السابق ص ١١٤.

(٢) راجع مجموعة الأعمال التحضيرية ج ٦ ص ١٤٤.

(٣) راجع د./ الصدة ص ١٠٢ ، ١٠٣ ، د/ البدراوى رقم ٣٥٤ - شفيق شحاته رقم ٣٧١ - مصطفى منصور الملكية عام ١٩٦٥ ص ٦٦.

بالجيران ؟ هم الجيران الملاصقون للمسقاة أم الجيران المجاورين لأرض صاحب المسقاة ؟ ذهب البعض[١] الى عبارة " الملاك المجاورين " الواردة فى النص عبارة عامة تشمل الجيران أيا كان سواء كانوا بجوار المسقاة أم بجوار أرض صاحب المسقاة حتى ولو لم يكن الجار ملاصقا للمسقاة . بينما ذهب البعض الآخر [٢]. الى أن المقصود بالملاك المجاورين هم الملاصقون للمسقاة ويضيف صاحب هذا الرأى الأخير أن النص يضع قيدا على حق الملكية فيجب أن يفسر فى أضيق الحدود . ونؤيد هذا الاتجاه الأخير لا تساقه مع الحكمة من وضع قيد على حق المالك فى استعماله لملكه اذ تقدر الضرورة بقدرها.

ويلزم لثبوت حق الشرب أن يقوم الملاك المجاورين بالاشتراك فى نفقات أنشاء المسقاة وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التى تنتفع منها. ويقتصر الاشتراك على نفقات الانشاء والصيانة دون ثمن الأرض التي تقام عليها المسقاة وبذلك تظل ملكية الأرض والمسقاة خالصة لصاحب الأرض التي تمر فيها المسقاة . اذ لو جعل القانون الملاك المجاورين الاشتراك فى ملكية الأرض التى تمر فيها المسقاة لصاروا شركاء فيها . ولما كانت حقوقهم فى الشرب قيدا على ملك الغير . وبقاء ملكيته للمسقاة علي هذا النحو هو الذى يبرر تفضيله فيأخذ

---

(١) راجع د/ الصدة ص ١٠٢ ، ١٠٣ ، د/ البدراوى رقم ٢٥٤ - شفيق شحاته رقم ٣٧١ - مصطفى منصور الملكية عام ١٩٦٥ ص ٦٦.

(٢) راجع د/ حسن كيره عام ١٩٧٥ ص ٦٨.

حاجته منها أولا قبل غيره من الملاك المجاورين . ويتم اشتراك باقى الملاك المجاورين بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع من المسقاة سواء بالنسبة لنفقات الانشاء أم نفقات الصيانة . وقد يثير توزيع نفقات الانشاء بعض الصعوبات اذا لم يقيم الملاك المجاورين بالاشتراك في وقت واحد . ولهذا فان ما ينفقه من اشتراك متأخرا يجب أن يرد الى باقى المشتركين من قبل [1].

ثانيا: حق المجرى

النص التشريعى

نصت المادة ٨٠٩ مدنى على أنه يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأراضى البعيدة عن مورد المياه . وكذلك مياه الصرف الآتيه من الأراضى المجاورة لتصب فى أقرب مصرف عمومى بشرط أن يعوض عن ذلك تعويضا عادلا".

يتضح من هذا النص أن حق المجرى يتقرر لمالك أرض بعيدة عن مورد المياه . فيخوله القانون أن يأخذ عبر أرض الجار ما يكفى لري أرضه . وبذلك يبيح له أن يشق مجرى المياه فى أرض الجار حتى يصل الي مورد المياه . ومن هنا يبدو هذا الحق كقيد على ملكية الجار الذى يمر المجرى عبر أرضه . اذ يلزمه القانون بأن يسمح للجاز بشق مجري للمياه اللازمه لري أرضه . ومن هذا يتبين أنه يلزم لتقديم حق المجرى

(١) راجع د/ حسن كيره ، المرجع السابق ص ٢٠٦.

أن تكون الأرض بعيدة عن مورد المياه . وألا يكون لهذه الأرض مايكفيها من المياه . وأن يقوم صاحب تلك الأرض بدفع التعويض . واذا كان الأمر كذلك فما هو المقصود بمرور المياه . فقد يكون مورد المياه عاما كترعه عامة وهنا يتعين الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة (١).

وقد يكون هذا المورد خاصا ترعة أو مسقاة خاصة مملوكة للجار . وفى هذه الحالة يكون لمن يتقرر له حق المجرى الوصول الى هذا المورد عبر أرض الجار على أساس ماله من حق المجرى . كما قد يكون مورد المياه ترعة أو مسقاة خاصة مملوكة للغير وفى هذه الحالة يكون للجار البعيدة أرضه عن مورد المياه . حق المجرى حتى يصل الى هذا المورد عبر أرض جاره وأرض الغير . انما يلزم فى هاتين الحالتين أن يكون قد تقرر له على هذه الترعة أو المسقاة الخاصة حق الشرب . ويكون ذلك باتفاق خاص مع الجار أو الغير - ويحكم الاتفاق ما يتحمل به المالك البعيدة أرضه عن مورد المياه من نفقات بالنسبة لانشاء وصيانة مورد المياه فى هذه الحالة هذا بالنسبة لاشتراك البعد عن مورد المياه للحصول على حق المجرى ومن ناحية أخرى يلزم ألا يكون لتلك الأرض البعيدة عن مورد المياه ما يكفيها من الماء . فلو كانت الأرض بئرا يستخرج منه الماء ولكنها غير كافية لرى الأرض وزراعتها علي

(١) راجع المادة ٣٩ من القانون ٧٤ لسنة ١٩٧١ فى شأن الري والصرف .

النحو المعتاد . فانه يكون له حق المجرى حتى يحصل على المياه الكافية لرى أرضه [١]. واشترط المشرع لما سبق وجوب تعويض مالك الأرض المجاورة تعويضا عادلا والتعويض فى هذه الحالة يكون لجميع الأشخاص الذين لحقهم ضرر من تقرير هذا الحق سواء كان هو الجار أم شخصا آخر [٢]، ويشمل التعويض الأضرار التي تترتب على شق المجري سواء كان هذا من حيث حرمان صاحب الأرض من الانتفاع بالجزء الذى يرد عليه المجرى . أم من حيث الأضرار الأخرى . أيا كان نوعها ، طالما كانت ناشئة بسبب شق هذا المجرى .

ثالثا: حق المسيل (الصرف)

ماهية حق المسيل :

يقصد بالمسيل هنا حق الصرف أي أن مالك الأرض الزراعية له حق فى تصريف المياه الزائدة عن حاجة أرضه . وبهذا التحديد يقتصر هذا الحق على صرف المياه الزائدة عن حاجة الأرض الزراعية وحدها . وقد عرضت المادتين ٨٠٨ ، ٨٠٩ مدنى للأحكام الخاصة بحق الصرف من حق الشرب والمجري ولهذا نعرض لهاتين الحالتين على النحو التالى :

---

(١) توسع المشرع فى القانون المدنى الحالى بجعل المياه كافيه على خلاف السابق " المياه اللازمة " توفيق فرج ، ص ١١٨ ".

(٢) راجع المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون ٧٤ لسنة ١٩٧١ فى شأن الري والصرف .

١ - أما عن الحالة الأولى :

فانه تنطبق عليها ماسبق أن ذكرناه بخصوص حق الشرب . وعلى ذلك يجوز للملاك المجاورين لمصرف خاص أنشأه صاحبه طبقا للوائح الخاصة بذلك . أن يستعملوه فيما تحتاجه أراضيهم من صرف . وذلك بعد أن يكون صاحبه قد استوفى حاجته منه . ويتفق الفقه فى هذه الحالة على قصر حق الصرف على الملاك المجاورين للمصرف . دون الملاك المجاورين لأرض صاحبه . ولهذا يستفيد من الصرف الملاك المجاورين فقط لأرض صاحبه دون أن يكونوا مجاورين للمصرف ذاته . وفي هذه الحالة يلزم الملاك المجاورين للمصرف الذين يتقرر لهم هذا الحق بالاشتراك فى نفقات انشائه وصيانته . ولا يترتب على هذا أن يصير من اشترك شريكا فى ملكيته للمصرف . بل له حق الافادة منه .

٢ - أما عن الحالة الثانية :

وهى التي تقابل حق المجرى ، فانها تتعلق بصرف مياه الأراضى البعيدة عن المصرف العمومى ، وفى هذه الحالة يوجب القانون على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر فى أرضه مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب فى أقرب مصرف عمومى . ويبدو أن هذا الحق يتقرر كذلك سواء كان يستحيل أو يتعذر على المالك أن يصرف اطلاقا أو أن يصرف صرفا كافيا . وحق الصرف فى هذه الحالة يختلف عن حق المجرى . ذلك أن حق الصرف يقتصر علي الحالة التي يتم فيها الصرف

فى مصرف عمومى . فلا يتقرر فى هذه الحالة التي يكون فيها الصرف فى مصرف خاص . ولا يتقرر الحق فى هذه الحالة الأخيرة الا اذا كانت الأرض مجاورة للمصرف الخاص .

الاختصاص بالفصل فى المنازعات

كان الاختصاص بالفصل فى المنازعات المتعلقة بالرى والصرف محل خلاف فيما سبق . من حيث الجهة التي كانت تتولى الفصل فى هذه المنازعات . الا أنه يصدر قانون الرى رقم ٧٤ لسنة ١٩٧١ حسم الخلاف وجعل الاختصاص بالفصل فى منازعات التعويضات للرى والصرف من اختصاص لجنة الري [١]، وفيما عدا هذه التعويضات تختص جهات القضاء العادى اذا ثار نزاع حول أصل الحق . ومع ذلك ينبغى أن يراعى أن المحاكم تعد صاحبة الاختصاص فى كل ما لم ينص عليه . باعتبارها صاحبة الولاية العامة لنظر المنازعات الا ما استثنى بنص خاص[٢].

---

(١) هذه اللجنة الادارية تشكل فى دائرة كل محافظة برئاسة قاضى وعضوية مهندس الري المختص.

(٢) راجع نقض مدنى مصرى ١٩٦٣/١/٣١ الطعن ٢٨٩ السنة ٢٧ ق .

المطلب الثالث

القيود المتعلقة بالمرور (الانحباس)

الأساس القانون لحق المرور

يقصد بحق المرور أن توجد أرض محبوسة عن الطرق العام أيا كان الاستغلال الذى أعدت له هذه الأرض . فقد تكون أرضا زراعية أو معدة للاستغلال الصناعى أو للبناء . وفى هذه الحالة يخول القانون لمالك تلك الأرض [١]، الحق فى أن يحصل على ممر كاف فى أرض الجار للوصول الى الطريق العام وذلك مقابل تعويض هذا الجار تعويضا عادلا ويثبت هذا الحق بقوة القانون للمالك صاحب الأرض المحبوسة . ومن هنا يبدو هذا الحق كقيد قانوني علي مالك الأرض المجاورة . ذلك أن المالك اذا كان له وحده حق الادارة من كل السلطات التى يخولها الحق فانه فى هذه الحالة يجد جاره وقد قرر له القانون حق المرور على أرضه ولما كان هذا الحق هو قيدا قانونيا أو ارتفاقا فحسب فانه لايعتبر من الحقوق التي تخضع للقيد فى السجل العقارى [٢]، والعلة فى تقرير هذا الحق هى أن المشرع رأى أن مالك الأرض المحبوسة لن يتيسر له استغلالها على الوجه العادى . ولهذا رأى تدخله اجباريا لارغام الجار على السماح لجاره بالمرور عبر أرضه . ولما كان هذا الحق قيدا على

(١) ذهب الفقه الفرنسى الى أنه يجوز لغير المالك من أصحاب الحقوق العينية الأخرى (الانتفاع - الاستعمال - السكنى ثم أن يتقرر لهم هذا الحق) بلانيول وريبير وبيكار ، ج ٣ بند ٩٢٥ ص ٩٠١ .

(٢) راجع د/ توفيق فرج المرجع السابق ص ١٢٢.

حق المالك فانه يتعين أن يكون فى الحدود التي يسمح بها . أى يكون بقصد المرور فقط وليس بقصد استخدامه فى أغراض أخرى والضرورة تقدر بقدرها وقد أكد المشرع هذا التقرير فى نص المادة ٨١٢ مدنى التي جاء نصها " مالك الأرض المحبوسة عن الطريق العام أو التي لايصلها بهذا الطريق ممر كان اذا كان لا يتيسر له الوصول الى ذلك الطريق الا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة . له حق المرور فى الأراضى المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف مادامت هذه الأرض محبوسة فى الطرق العام . وذلك فى نظير تعويض عادل . ولايستعمل هذا الحق الا فى العقار الذى يكون المرور فيه أخف ضررا وفى موضع منه يتحقق فيه ذلك .

على أنه اذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانونى وكان من المستطاع ايجاد ممر كان فى اجزاء هذا العقار . فلا تجوز المطالبة بحق المرور الا فى هذه الأجزاء ".

شروط تقرير حق المرور

يتضح من النص المشار اليه سلفا أنه يجب أن تتوافر شروط معينة لتقرير هذا الحق نعرضها فيما يلى :

أولا : الانحباس عن الطريق العام

متى تقرر حق المرور يجب أن تكون الأرض التي يقرر لها القانون حق المرور على الأرض المجاورة محبوسة عن الطريق العام . ويتحقق

الانحباس . اذا كانت الأرض محاطة من جميع الجهات بأراضى الجيران ولا سبيل لمالك الأرض المحبوسة الى الطريق العام الا بالمرور فى الأراضى المجاورة . فاذا كان لجار حق ارتفاق بالمرور على أرض مجاورة له اكتسبه بتصرف قانوني أو بالتقادم . فلا يتقرر له هذا الحق أى حق المرور المنصوص عليه قانونا والذى يعتبر قيدا على ملكية الملاك المجاورين .

ولايتقرر حق المرور اذا كان المالك هو الذى حبس أرضه بفعله عن الطريق العام . كما اذا كان لها منفذا على الطرق العام سده بالبناء عليه[١]. وتعتبر الأرض محبوسة عن الطريق العام . اذا كان لها ممر ولكنه غير كاف ولا يتيسر الوصول منه الى الطريق العام الا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة . فاذا كان للأرض المحبوسة عن الطريق العام ممر كاف الا أنه محلا لمنازعة أو متروك على وجه التسامح . فانه لا يمنع قانونا المطالبة بحق المرور القانوني [٢]. واذا كان للأرض المحبوسة حق ارتفاق بالمرور على أرض مجاورة للوصول الى الطرق العام وسقط هذا الحق بسبب عدم الاستعمال . فان الأرض تعتبر محبوسة . ويكون لمالكا أن يطالب بحق المرور القانونى فالعبرة هى بوجود أو عدم وجود حق مرور ثابت ومستمر وكاف [٣]. وتقرير هذا الحق يتغير بحسب

(١) راجع السنهورى الوسيط ج ٦ ، المرجع السابق فقرة ٤٦٦ .
(٢) راجع د/ أحمد سلامة المرجع السابق فقرة ٥٠ عكس السنهورى الفقرة ٤٦٦ السابقة .
(٣) راجع د/ أحمد سلامة ، المرجع لاسابق ص ١٧١.

ظروف الاستغلال . فقد يقتضى الاستغلال الزراعى ممرا واسعا . ولكن اذا استغلت فى السكنى بعد بنائها فان الممر لايكون بقدر هذا الاتساع . ويقدر القاضى عند النزاع كفاية الممر أو عدم كفايته مسترشدا في ذلك بالقدر اللازم لاستعمال الأرض واستغلالها على الوجه المناسب (١). ويجب أن يكون الانحباس متحققا بالفعل فاذا كان هناك طريق آخر بالمرور منه من أى طريق فلا يكون لمالك الأرض المحبوسة المطالبة بحق المرور .

ثانيا : يجب أن يكون المرور من أقصر طريق وأقل ضررا

متى تحقق الانحباس على النحو السالف بيانه ، فيجب أن يتم اختيار المرور عن أقصر سبيل وبأقل ضرر · فان حق الشخص ينبغى أن يكون من أقرب سبيل يوصل الى الطريق العام . " فلا يستعمل هذا الحق الا فى العقار الذى يكون المرور فيه أخف ضررا وفى موسع يتحقق فيه ذلك ويضيف البعض الى ذلك أن هذا تقييد عادل لحق المرور يقابل التوسع فيه (٢)، كما أنه يتفق ووضعه الاستثنائى وتقريره لدفع الضرورة.

ثالثا : الا يكون الانحباس ناشئا عن تجزئة العقار بناء على تصرف قانونى :

اذا كان الانحباس عن الطرق العام ناشئا عن تجزئة عقار تم بناء

(١) راجع د/ محمد على عمران ، الحقوق العينية الأصلية عام ١٩٨٩ ص ٢٨٥.
(٢) راجع د/ توفيق فرج المرجع السابق ص ١٢٤.

على تصـــرف قانونى وكان من المستطاع ايجـاد ممر كاف فى أجزاء هذا العقار . فلا تجوز المطالبة بحق المرور الا فى هذه الأجزاء وذلك عملا بالمادة ٢/٨١٢ مدنى . وهذا الحكم منطقى كما جاء بمذكرة المشروع التمهيدى . ذلك أن العقار الذى يكون متصلا اتصالا كافيا بالطريق العام . ثم يجزئه مالكه بتصرفه برضاه . ويكون من شأنه أن البعد بجزء منه عن الطرق العام فان حق المرور لهذا الجزء يجب أن يتقرر على الأجزاء الأخري كما كان قبل تجزئة العقار [1]، وعلى هذا اذا لم يكن الحبس فى الطريق العام قد تم بناء على تصرف قانوني أجراه المالك للعقار فلا ينطبق الحكم سالف الذكر . كما لو تم التجزئة بناء على واقعة مادية مثل اكتساب ملكية جزء من العقار بالتقادم . أو نزع ملكية للمنفعة العامة . ومن ناحية أخري فانه حتى ولو تم الانحباس على تصرف قانوني أجراه المالك ولم يكن من المستطاع ايجاد ممر كاف فى أجزاء العقار . فانه ليس من المحتم المطالبة بحق المرور فى هذه الأجزاء وهذا هو ما يفهم من نص المادة ٢/٨١٢ مدنى سابق الاشارة اليه . وفى هذه الحالة تجوز المطالبة بحق المرور فى الأرض المجاورة الأخرى على أن يستعمل الحق فى العقار الذى يكون المرور فيه أخف ضررا . وأما عن تأجيل الحكم الوارد فى المادة ٨١٢ مدنى وقاعدة تخصيص المالك الأصلى بالنسبة لحقوق الارتفاق الاتفاقية الواردة فى المادة ١٠١٧ مدنى والتي تنص على أنه " يجوز فى

---

(١) راجع د/ اسماعيل غانم ، المرجع السابق ص ٩٢.

الارتفاقات الظاهر أن تترتب بتخصيص من المالك الأصلي ويكون هناك تخصيص من المالك الأصلي اذا تبين بأي طرق الاثبات أن للمالك عقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنهما أن تدل على وجود ارتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين . ففي هذه الحالة اذا أنتقل العقاران الى أيدي ملاك مختلفين دون تغير في حالتهما عد الاتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما مالم يكن ثمة شرط صريح مخالف لذلك ".

فتوسعا في قاعدة تخصيص المالك الأصلي ذهب بعض الفقهاء[١] الى أن القول بأنه حتي ولو لم توجد لحق الارتفاق علامات ظاهرة تميزه الا أن العقار كان في مبدأ الأمر واحد وتجزأ . . وكأن مالك العقار واحد وهو يجزئه قد خصص الجزء الآخر من العقار غير المحبوس ليمر عليه مالك العقار المحبوس أو من له الحق في المرور القانوني . وقد اعترض بعض الفقهاء علي ذلك القول [٢]. بأن هذا الاتجاه الفقهي لا يقيم أساسا فنيا للحكم المنصوص عليه في المادة ٨١٢ مدني . بل أنه يقيم مقارنة بين هذا الحكم وتلك القاعدة " . ويضيف الى ذلك أن القاعدة المنصوص عليها في هذه المادة ١٠١٧ تبعية أوجدها المالك الأصلي . على خلاف الحكم الوارد في المادة ٨١٢ مدني يقوم علي مجرد افتراض وجود عقار تم تجزئته بفعل صاحبه . فأصبح جزءا منه محبوسا على الطريق العام .

(١) راجع د/ السنهوري ، المرجع السابق ص ٧٦٧.
(٢) راجع د/ أحمد سلامة ، المرجع السابق . ص ١٨٦.

وذهب جانب آخر من الفقه[١] الى تأسيس الحكم الوارد فى المادة ٨١٢ علي الالتزام بالضمان . ففى هذه الحالة التي يبيع فيها المالك الأصلى جزءا من العقار فيصبح هذا الجزء محبوسا عن الطريق العام يمكن القول بأن البائع كما يضمن للمشتري استحقاق الجزء المبيع . يضمن له أيضا حق المرور للجزء المبيع علي الجزء الذى استبقاه . ولكن هذا التأصيل يصدق فى حالة واحدة اذا كان البائع قد استبقى الجزء الذى يصل الي الطريق العام . أما اذا كان قد استبقى الجزء المحبوس . فلا يمكن الاعتماد على أساس الالتزام بالضمان .

بينما ذهب اتجاه ثالث يقيم الحكم الوارد فى المادة ٨١٢ مدنى على أساس نظرية العقد طبقا للمادة ٢/١٤٨ مدنى والتي جاء نصها على أنه " لايقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضا ماهو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف (العدالة بحسب طبيعة الالتزام وأن اعطاء مالك الجزء المحبوس ارتفاقا بالمرور على الجزء المتصل بالطريق العام ليس الا من مستلزمات التصرف الذى أدى الي التجزئة [٢]. ولكن هذا الرأى يمكن الاعتراض عليه بأن الحكم الوارد فى المادة ٨١٢ مدني أنه ليس الا تطبيقا للقواعد العامة . لما كان المشرع فى حاجة الى النص عليه بحكم خاص . ونذهب مع الرأى الذى نراه راجحا فى هذا الصدد [٣]، والذى يؤسس حق المرور فى الأجزاء

(١) راجع د/ أحمد سلامة ، المرجع السابق ص ١٨٦.

(٢) راجع د/ محمد على عرفه ص ١٨٩ . د/ السنهورى ص ٧٦٧ ، د/ أحمد سلامة . ص ١٨٦.

(٣) راجع د/ اسماعيل غانم الحقوق العينية الأصلية ١٩٦١.ص ١٢٤ - ١٢٥.

المتبقية بعد التجزئة والنافذة الى الطريق العام على نص القانون مباشرة فى المـادة ١/٨١٢ مـدنى . ذلك أن النص القـانوني ينشئ هذا الحق مستندا الى اعتبارات العدالة كل ما هنالك أن المشرع حدد فى الفقرة الأولى من هذا النص موقع المرور في العقارات المجاورة التي يكون فيها المرور أخف ضررا . وفى الأجزاء الأخري الذى يتحقق فيها ذلك . في حين أن موقع المرور يتحدد اعمالا لنص الفقرة الثانية ممن هذاالنص " اذا كان حبس أحد هذه الأجزاء عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة تمت بناء على تصرف قانونى . بشرط أن يكون من المستطاع وجود ممر كاف فى أجزاء هذا العقار .

نطاق حق المرور وتحديده

اذا توافرت الشروط السابقة ثبت حق المرور للجار المحبوسة أرضه عن الطريق العام بقوة القانون ، وفى هذه الحالة يجب أن يعين محل هذا الحق . وهذا التعيين قد يتم اتفاقا بين مالك الأرض المحبوسة والجار . فاذا لم يتم هذا الاتفاق تولى القاضى عند المنازعة تعيين المرور وطريقته . ويكون تعين الممر فى العقار الذى يعتبر المرور فيه أخف ضررا من العقارات الأخرى . بل يجب أن يراعي ذلك فى العقار ذاته فيعين المرور فى الموضع الذى يتحقق فيه أقل ضرر للمالك لهذا العقار الذى يتقرر عليه حق المرور . وكما سبق القول أن تعيين المرر بواسطة القاضى أو بالاتفاق يتحدد بالقدر اللازم للاستغلال فيجب أن

يكون كافيا . ذلك أن القانون لايتطلب طريقة معينة . فقد يكون المرور على سطح الأرض هو الوضع العادى . ويبدو أن هذا هو ما ينصرف اليه ذهن المشرع على أساس أنه يمثل الحالة الغالبة . الا أن هذا لايمنع من أن يتم المرور بواسطة نفق أو قنطرة [١]، وذلك طبقا لما يتفق وحاجة الاستغلال والمرور اللازم وقد لايحدث هذا التحديد اتفاقا أو قضاءا ويقوم صاحب الأرض المحبوسة بالمرور عبر أرض جاره وفى الحدود القانونية لحق المرور ويسكت هذا الأخير دون اعتراض منه على مكان المرور أو كفايته أو كيفيته واستمر الحال كذلك مدة خمسة عشرة سنة دون اعتراض من جانب الجار سقط حق هذا الأخير فى الاعتراض ويكتسب حق المرور بالتقادم . ولايسقط حق المرور بالتقادم . فاذا تعين المرور ودفع التعويض وقعد مالك الأرض المحبوسة عن مباشرة حقه مدة ١٥ سنة سقط حقه بالتقادم فى الممر المعين فقط اذ لايسقط حق المرور نفسه . وقد قضت محكمة النقض المصرية في أحد أحكامها[٢]" أنه يشترط لاكتساب هذا الحق بالتقادم أن يتوافر للحيازة عنصريهاالمادى والمعنوى ، أما اذا ثبت أن ترك صاحب الأرض يمر فى الأرض المجاورة كان مبنيا على التسامح فلا تقادم " .

---

(١) راجع د/ حسن جيره ، طبعة ١٩٧٥ الموجز ص ١١١.

(٢) راجع نقض مدنى مصرى جلسة ١٩٥٥/١٢/٢٢ مجموعة المكتب الفنى فى ٢٥ جزء أول ص ١٦٧.

التعويض

اذا كان لصاحب الأرض المحبوسة الحق في المرور بقوة القانون فان المشرع راعى جانب العدالة وهو أن يعوض مالك الأرض التي يتقرر عليها هذا الحق تعويضا عادلا . وهذا ماورد النص عليه فى المادة ١/٥١٢ مدنى " يجب أن يدفع المالك الأرض المحبوسة للجار تعويضا عادلا . ويتحدد هذا التعويض اما اتفاقا أو قضاء ... الخ النص " .

ولايترتب على دفع التعويض[١] أن يصبح صاحب الأرض المحبوسة مالكا وانما التعويض يكون فى مقابل الممر فقط . فكل الذى يحدث هو تقييد سلطات المالك المجاور للأرض المحبوسة . ويترتب على هذا القول أنه اذا لم يعد حق المرور ضروريا بأن اتصلت الأرض المحبوسة بالطريق العام . فانه يكون لصاحب الحق فى أن يسترد جزءا مما دفعه من تعويض مناسب مع مالم يقع من أضرار . واذا أراد صاحب الأرض المحبوسة أن يتوسع فى الممر الذى تقرر له . فانه يلتزم بدفع بدل يراعي فيه ما يسببه من ضرر لصاحب العقار المتوسط .

ولايشترط فى التعويض أن يكون مؤجلا . فقد يتفق على دفعه مرة واحدة . وقد يتفق على القيام بالدفع على دفعات متفرقة . ولمالك الأرض المقرر عليها حق المرور . اذا لم يتفق على ارجاء دفع التعويض أن يمنع الجار المحبوسة أرضه من المرور حتى يقوم بالدفع لهذا

---

(١) راجع د/ توفيق فرج ، المرجع السابق ص ١٢٦.

التعويض . وتتقادم دعوي التعويض بمرور خمس عشرة سنة على تاريخ الاستحقاق دون أن يؤثر ذلك على حق المرور فى ذاته . وليس هذا سوى تطبيق للقواعد العامة [١].

المطلب الرابع

القيود المتعلقة بالتلاصق فى الجوار

تمهيد

نظم المشرع هذه القيود تفصيلا فى المواد من ٨١٣ حتى ٨٢١ من القانون المدنى المصرى . وبفحص هذه القيود نجد أنه قسمها الي ثلاثة أنواع هى قيود تتعلق بوضع الحدود بين الجيران - قيود تتعلق بالحائط الفاصل - قيود تتعلق بالمطلات والمناور . ومن ثم يأتى البحث فى هذا المطلب على النحو التالى :

أولا : القيود التي تتعلق بوضع الحدود

النص التشريعى :

نصت المادة ٨١٣ مدنى " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهم المتلاصقة وتكون نفقات التحديد شركة بينهما ".

---

(١) راجع د/ محمد على عمران ، المرجع السابق ص ٢٩٤.

يتضح من هذا النص أنه يفترض أن هناك أرضين غير مبنيتين متلاصقتان ومملوكتان ملكية خاصة مختلفين . ويريد أحدهما أو كلاهما وضع حدود فاصلة ما بين أرضيهما حتى تتميز كل أرض عن الأخرى . ووجه القيد هنا ، أن كل مالك من الملاك المتلاصقة يجبر علي المساهمة فى هذا العمل . فتتقيد بذلك حريته فى ملكيته بعد أن كان حرا في تحديد هذا الملك أو فى عدم تحديده ، وذلك مالم يتراضى المالكان وديا علي وضع الحدود . وهذا يختلف فى تحويط الملك [١]. فاذا كان المشرع قد جعل فى المادة ٨١٣ مدني اجبارا على الملاك فى وضع الحدود بين الأملاك المتلاصقة بسلك أو سياج أو سور ليس اجبارا على المالك فقد صرح المشرع بهذه الصورة فى المادة ٨١٨ مدنى " ليس للجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه "[٢].

ويرجع سبب هذا القيد . أنه قد تثار بعض الصعوبات بالنسبة لتحديد نطاق حق الملكية اذا ما ورد على عقار أيا كان نوع الاستغلال وذلك فى صلة المالك بالملاك المجاورين . ولهذا يعطى القانون لكل مالك الحق فى أن يجبر جاره علي وضع حدود لأملاكه المتلاصقة . وذلك لكي يتبين مايدخل فى ملكيه كل منهما . ويتم ذلك عن طريق

---

(١) راجع السنهورى الوسيط ج ٨ ص ٩٧٨.

(٢) راجع القانون ٥١ لسنة ١٩٤٧ " بأن على مالك الأرض الفضاء أو الخربة أن يقوم بتسويرها اذا قررت الادارة الصحية هذا التسوير حماية للمصلحة العامة والا قامت هذه الادارة بالتسوير على نفقة المالك .

وضع علامات مادية ظاهرة تبين حدود ملك كل منهما [١]. ويقصد بالتلاصق بين الملكيات الخاصة . فاذا لم يكن هناك تلاصق يفصل بين الملاك طريق أو مجري عام فلا يتحقق التلاصق ولا مجال لاعمال النص[٢].

كيفية تحديد الحدود ونفقاته

قد يتفق المالكان المتلاصقان علي وضع الحدود ما بين أرضيهما وقد يتعذر هذا الاتفاق فيتم التحديد عن طريق القضاء بدعوي الحدود . وسنعرض فيما يلى لهاتين الطريقتين على النحو التالى :

أولا : التحديد الاتفاقى :

عندما يتفق المالكان المتلاصقان على وضع الحدود ما بين أرضيهما وديا . فهذا الأمر يفترض أنهما متفقان على الملكية لكل منهما . ومساحة الأرض المملوكة لهما . الا أنهما غير مستوثقين من الحدود الفاصلة ما بين أرضيهما . فيريدان الاستيثاق من ذلك ووضع علامات ظاهرة لتبين هذه الحدود فيتفقان على خبير معين [٣]، يقوم بمسح هذه الحدود الفاصلة ما بين أرضيهما . ويضع علامات ظاهرة لتبين هذه الحدود . ويحرر بذلك محضر تحديد يوقع عليه المالكان

---

(١) راجع د/ توفيق فرج ، المرجع السابق ص ١٣٠.
(٢) ينظم قانون الرى والصرف ٧٤ لسنة ١٩٧١ هذا الموضوع تفصيلا.
(٣) راجع الدعوي رقم ١١٧٥ لسنة ١٩٨١ مدني ثان طنطا حكم صادر لنا فى هذا التاريخ بعدم الاختصاص والاحاطة .

ملزما لهما . ويرجع اليه لاعادة علامات التحديد اذا انطمست هذه العلامات ويعتبر محضر التحديد الذى وقعه المالكان عقدا فيما بينهما . فهو ملزم . ولايجوز الطعن عليه الا بالطرق المقررة للطعن على العقد وهذا هو أسهل طرق تحديد الحدود بين الأملاك . اذ يعقب تحرير محضر التحديد عمليتان تنفيذيتان ، الأولى هى رسم الحدود الفاصلة مابين الأراضى المتلاصقة واقعة معالم مادية ثابتة لهذه الحدود . وقد توضع قوالب من الطوب . ولكن الغالب الوقوع عملا هو أن تدق قطعة من الحديد فى نهاية كل حد من الحدود الأربعة بحيث اذا مد خط مستقيم بين كل علامتين متقابلتين أحاطت الخطوط المستقيمة الأربعة بجميع أطراف الأرض . والثانية " يثبت داخل المحضر الخاص بالتحديد اتجاهات الحدود المرسومة بالغة المستطاعة حتى يمكن الرجوع اليه لاعادة معالم الحدود اذا ما انطمست هذه المعالم .

ثانيا : دعوي تعيين الحدود

اذا تعذر تحديد الحدود وديا نظرا لرغبة أحد المالكان فى تجنب نفقات التحديد أو خشية ظهور زيادة فى ملكه يكون قد اغتصبها من المالك الملاصق له . فهنا يجوز للمالك الآخر أن يلجأ الى القضاء لرفع دعوي تعيين الحدود علي المالك الممتنع . ولم يعرض التقنين المدنى نصا يعالج دعوي الحدود وانما المرجع فيها الى قانون المرافعات المدنية والتجارية فجاء نص المادة ٤٢ من قانون المرافعات " تختص

محكمة المواد الجزئية كذلك بالحكم ابتدائيا مهما تكن قيمة الدعوى ... دعاوي تعيين الحدود وتقدير المسافات فيما يتعلق بالمبانى والمنشآت الضارة اذا لم تكن الملكية أو الحق محل نزاع " .

ويتضح من هذا النص أن دعوي تعيين الحدود اذا لم تكن الملكية محل نزاع تكون من اختصاص القاضى الجزئى مهما تكن قيمة الأراضى المتلاصقة المطلوب تعيين الحدود الفاصلة فيما بينهما ، ويكون حكم القاضى الجزئى نهائيا اذا لم تبلغ قيمة الأرض مائتى وخمسون جنيها . أما اذا زادت عن ذلك فان الحكم يكون قابلا للاستئناف أمام المحاكم بهيئة استئنافية ويرجع السبب فى جعل الاختصاص مقررا للمحاكم الجزئية أيا كانت قيمة الدعوى . الى أن المحكة لا تتعرض الا لوقائع مادية يمكن في سهولة الالتجاء الى أهل الخبرة الهندسية للتحقق منها . وهي التعرف على علامات بارزة لهذه الحدود الفاصلة ما بين أرضين متلاصقتين وتكون المحكمة الجزئية التي يقع فى دائرتها هذه الأراضى هي المختصة مكانيا بذلك . اذ أن دعوي تعيين الحدود دعوى عينية عقارية . أو يكون طرفاها المدعى والمدعى عليه الملاك المتلاصقين ويكلف كل منهما باثبات الملكية . ويكون ذلك لا عن طريق المستندات الخاصة بالتمليك والحيازة فقط . بل عن طريق العلامات الظاهرة فى الأرض وموقع الأرض وشكلها وتعرجاتها . واذا ثار نزاع بشأن الملكية فيجب على القاضى أن يحكم بعدم اختصاص المحكمة من تلقاء نفسه

ولايحكم بوقف الدعوي حتي يفصل فى النزاع على الملكية كما هو الحال فى دعوى قسمة المال الشائع . واذا أحيل النزاع الى المحكمة الابتدائية فان مهمة المحكمة الابتدائية لا تقتصر على انهاء النزاع حول الملكية بل يجب عليها تعيين الحدود الفاصلة ما بين الأراضى المتلاصقة . لأن من يملك الأكثر يملك الأقل . وأن المشرع جعل الاختصاص الجزئى بدعوي تعيين الحدود بعدم وجود نزاع حول الملكية بين الملالك المتلاصقين . وأنه من حسن سير العدالة يتعين القضاء بحكم واحد فى الموضوع . وتكون النفقات فى دعاوي تعيين الحدود . فى حالة وقوع نزاع على الملكية على خاسر الدعوى طبقا للمادة ١٨٧ من قانون المرافعات . وفى غير هذه الأحوال بنسبة الرووس حتى ولو اختلفت المساحات ... ".

الباب الرابع

منازعات الاصلاح الزراعى

واستغلال الأراضى الزراعية

تمهيد

يعتبر هذا الباب أهم التطبيقات العملية لدراسة أحكام ايجار الأراضى الزراعية فى التشريع المصرى اذ أنه لا ينظر الى القانون كامواد ونصوص بل ينظر اليه بما ينعكس تطبيقه على الواقع العملى فيحدث من الآثار فى جانب المتعاملين بذلك القانون وقد حصرنا منازعات الاصلاح الزراعى فى نوعين من المنازعات .

النوع الأول يتناول : المنازعات الخاصة بالحد الأقصى وأحكام الاستيلاء وحظر تملك الأراضى الزراعية .

والنوع الثانى يتناول : المنازعات التى تنشأ عن استغلال الأراضى الزراعية فيما بين الملاك والمستأجرين ومن ثم تأتى دراستنا فى هذا الباب منقسمة الى فصلين يتناول الفصل الأول : منازعات الحد الأقصى والاستيلاء وحظر التملك للأراضى الزراعية ويتناول الفصل الثانى : منازعات نانشئة عن استغلال الأراضى الزراعية كما يلى :

الفصل الأول

منازعات الاصلاح الزراعى

حول الحد الاقصى وحظر التملك

تمهيد

يقصد بهذه المنازعات زوجيه الخلاف فى التطبيق العملى حول أحكام الحد الأقصى والاستيلاء والتعويض ومما يلفت النظر لحل مثل هذه المنازعات يجب البحث عن الجهة القضائية المختصة بتفسير نصوص قانون الاصلاح الزراعي وكذلك التي تتولى فحص هذه المنازعات ومن ثم تأتى دراستنا فى هذا الفصل منقسمة الى مبحثين : نتناول في الأول : قواعد الاختصاص القضائى التي تتولى هذه المنازعات . ونتناول فى المبحث الثانى : أحكام الاستيلاء والتعويض.

المبحث الأول

قواعد الاختصاص القضائى

بمنازعات الحد الأقصى وحظر التملك

أولا : الجهات المختصة بتفسير وتطبيق قانون الاصلاح الزراعى

لقد أناط المشرع تحديدا فى المادة ١٢ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتي جاء نصها " لمجلس ادارة الهيئة العامة للأصلاح الزراعي تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراته فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر فى الجريدة الرسمية ويتم تشكيل مجلس الادارة بقرار من رئيس الجمهورية " . ومن ثم يؤخذ من النص أنه فى ظل العمل بالمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يكون الاختصاص التشريعى لتفسير نصوص ومواد هذا القانون من اختصاص مجلس ادارة الهيئة العامة للأصلاح الزراعي ثم عدل أحكام هذا القانون بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وجاء نص المادة ٢١ منه " تتولى تفسير أحكام هذا القانون لجنة تشكل برئاسة وزير الزراعة والأصلاح الزراعي وعضوية رئيس مجلس الدولة ورئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للأصلاح الزراعي وتكون قرارتها فى هذا الشأن تفسيرات تشريعية ملزمة وتنشر فى الجريدة الرسمية " وهكذا يتضح أن يختص كل من مجلس ادارة الهيئة العامة للأصلاح الزراعى بتفسير نصوص أو مواد المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ واللجنة الثلاثية سالفة الذكر الواردة فى المادة ٢١ تختص بتقسير القانون ٥٠

لسنة ١٩٦٩ ونذهب مع البعض [١] فى عدم أحقية المشرع فى ترك تفسير هذه القوانين التى تهم السواد الأعظم من الشعب فى يد هاتين الهيئتين اذ ليس فيها سوى عنصر قضائي واحد وكان الأجدى بالمشرع أن يترك تفسيرها للسلطات المختصة بالفصل فى المنازعات ولا يشفع فى ذلك ما قرره البعض أن منح [٢] هذه السلطة لتلك الهيئتين لا يسلب المحاكم حقها فى تفسير هذه القوانين بمناسبة المنازعات التى تطرح علهيا فكل ما عناه المشرع من اعطاء هاتين الجهتين سلطة تفسير هذه القوانين هو أن تلتزم المحاكم فيما تصدره هاتين الجهتين من تفسيرات باعتبار تفسيراتها تشريعية ملزمة [٣].

ثانيا : *الجهات المختصة بنظر منازعات الحد الاقصى للملكية وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية* :

أ - اللجان القضائية

تعتبر اللجان القضائية هى الجهة المختصة بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام الحد الأقصى للملكية وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وقد أفصح عنها المشرع فى عجز المادة ١٣ من

---

(١) انظر د/ محمود جمال الدين زكى ص ٧١.

(٢) انظر عبدالعزيز المرسى ص ١٨٠ ، ونقض مدنى ١٩٧٧/٤/٥ مجموعة النقض المدني ص ٨٨٥.

(٣) انظر المادة ١٢ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ " تعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما .

القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتي جاء نصها " تشكل لجان لفحص الحالات المستثناه طبقا للمادة " ولتقدير ملحقات الأرض المستولى عليها وتقرر نصيب الحكومة فى حالة الشيوع وتضمن اللائحة التنفيذية كيفية تشكيلها وتحديد اختصاصها والاجراءات الواجب اتباعها " . ومن ثم وجب علينا فى مجال البحث تحديد كيفية تشكيلها واختصاصاتها واجراءات التقاضى أمامها وذلك على النحو التالى :

١ - تشكيل اللجان القضائية :

تشكل هذه اللجنة من خمس أعضاء اثنان من عنصر قضائى أولهما مستشار من المحاكم العادية يختاره وزير العدل والثانى عضو من مجلس الدولة يختاره رئيس المجلس وتكون الرئاسة للأول والثلاثة الآخرون أعضاء فنيون يمثلون الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ومصلحة الشهر العقارى ومصلحة المساحة [١]، ولايكون انعقاد اللجنة صحيحا الا بحضور جميع الأعضاء وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة .

٢ - اختصاص اللجنة القضائية

حدد المشرع اختصاص اللجنة القضائى فى المادة ١٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لنسة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١" [٢].
وتختص هذه اللجان دون غيرها عند المنازعة بما يأتى :

---

(١) انظر المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية .
(٢) انظر الجريدة الرسمية العدد ٣٩ ونشر القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ فى ١٩٧١/٩/٣٠.

١ - فحص اقرارات الديون العقارية وتخص الملكية للأراضى المستولى عليها أو التي تكون محلا للأسيتلاء طبقا للاقرارات المقررة من الملاك وذلك لتحديدها يجب الاستيلاء عليه منها .

٢ - الفصل فى المنازعات الخاصة بتوزيع الأراضى المستولى عليها على المنتفعين وفى جميع الأحوال لا تقبل المنازعة بعد مضى خمسة عشر يوما من تاريخ النشر فى الوقائع المصرية ويتضح من هذا النص أن المشرع جعل الاختصاص لتلك اللجان القضائية محددا على سبيل الحصر الأمر الذى يفهم منه ضمنا أنه خارج هذه المنازعات يكون الاختصاص للمحاكم العادية اذ أنها صاحبة الولاية العامة للفصل فى جميع المنازعات يستوى فى ذلك أن تكون المنازعة بين أفراد أو بين فرد والاصلاح الزراعى وهذا ما دعى البعض الي القول [١] أنه اذا تأخرت هيئة الأصلاح الزراعى فى الوفاء بالتعويض عن القدر المستولى عليه فان حسم هذا المطلب يكون من اختصاص المحاكم العادية وهذا الاختصاص المقرر نوعيا متعلق بالنظام العام يجب على المحكمة التي لا تدخل فى اختصاصها هذا النوع من المنازعات الواردة فى البندين السابقين الواردين فى المادة ١٣ سالفة الذكر أن تقضى من تلقاء نفسها بعدم الاختصاص الولائى والاحالة الى اللجان القضائية اعمالا للمادة ١١٠ ، ١١٣ من قانون المرافعات وقد أيدت المحكمة الأدارية العليا

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ١٨٥ فقرة ٤٤.

فى أحد أحكامها [١] أن مفاد نص المادة ١٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والخاص بالأصلاح الزراعى أن اختصاص اللجان القضائية للصلاح الزراعي يتناول كل ما يثيره الاستيلاء من منازعات سواء قامت بين جهة الأصلاح الزراعى وبين المستولى لديهم أو بينه وبين الغير وبالتالى تخرج عن أختصاص هذه اللجان المنازعات التى تقوم بين الأفراد والتي لاتكون جهة الأصلاح الزراعى طرفا فيها ولو تأثرت التزاماتهم المترتبة على تلك الاتفاقات بقانون الأصلاح الزراعى .

٣ - اجراءات التقاضى أمامها :

أوكل المشرع فى المادة ٢/١٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الأصلاح الزراعى اللائحة التنفيذية لبيان اجراءات التقاضى " وتبين اللائحة التنفيذية اجراءات التقاضي أمام اللجان القضائية ويتبع فيما لم يرد بشأنه نص خاص أحكام قانون المرافعات" . **وباستطلاع نص المادة ٢٧ من هذه اللائحة التنفيذية الذي حدد نظر المنازعات أمام هذه اللجان فى شكل اعتراضات من ذوى الشأن حيث يجب أن ترسل هذه الاعتراضات بكتاب موصى عليه بعلم الوصول باسم رئيس اللجنة القضائية للأصلاح الزراعي وتكون محددة من سبع نسخ ويذكر البيانات التالية فى عريضة الاعتراض اسم المعترض ومحل** اقامته أسباب الأعتراض المنازعة المستندات التي تؤيد الاعتراض ولم

(١) انظر المحكمة الادارية العليا فى ١٩٧٧/١٢/٢٧ مجموعة المبادئ التي أصدرتها هذه المحكمة ص ٥٢٥ الطعن ١٠٩٥ س ١٩ ق .

يحدد المشرع فى هذه اللائحة شكل معين للاعتراض ثم تقدم اللجنة بعد ذلك بتحقيق اقرارات فحص الملكية والحقوق العينية واجراءات التوزيع وأجاز المشرع لهذه اللجنة فى سبيل تحقيق هذه المنازعات سماع ملاحظات ذوى الشأن سواء بأشخاصهم أو يوكل عنهم وذلك فى اليوم سلفا على أن يكون التكليف بالحضور بخطاب موصى عليه بعلم الوصول قبل الجلسة بأسبوع وفى الاعتراض الذى لم يعرض على اللجنة المذكورة يحضر طرفاه أمام رئيس اللجنة لتحضير الاعتراض ويكون للعضو المنوط به التحضير كافة الاختصاصات اللازمة لاعداد الفصل فى هذا الاعتراض وذلك قبل احالته الى الجلسة .

٤ - القرارات الصادرة من هذه اللجان وطبيعتها :

فرق المشرع بين نوعى القرارات الصادرة من هذه اللجان فجعل القرارات الصادرة فى المنازعات الواردة فى البند ٢ من المرسوم بقانون ١٧٨ لنسة ١٩٥٢ فى شأن الاصلاح الزراعى غير نهائية الا بعد التصديق عليها من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى اما المنازعات الأخرى فهى نهائية فور صدورها وقد ذهبت المحكمة الادارية العليا في أحد أحكامها الحديثة نسبيا [١]، ان قرارات هذه اللجان تعتبر بحسب طبيعتها أحكام قضائية وليست قرارات ادارية غير اننا لانحبز ما ذهب اليه هذا القضاء ونذهب الى القول أنها قرارات ادارية بحق اذ أن

---

(١) انظر المحكمة الادارية العليا فى ١٩٨٠/٢/٢٦ الطعن ١١٥ ص ١٥٣٤ ص ١٨ .

هذه اللجان القضائية لجان ادارية ذات اختصاص قضائي بدليل ان المشرع جعل الطعن فى قراراتها أمام المحكمة الادارية العليا ذاتها فى المادة ٣/١٣ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وجاء النص " ... ويجوز لذوى الشأن الطعن أمام المحاكم الادارية العليا بمجلس الدولة فى القرارات الصادرة من اللجان القضائية فى المنازعات المنصوص عليها فى البند ١ من الفقرة الثالثة .... الخ النص " .

٥ - الطعن على قرارات اللجان القضائية :

يعتبر القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ أول القوانين التي جاءت بأباحة الطعن علي قرارات هذه اللجان [١]، وخص احدى دوائر المحكمة الادارية العليا بمجلس الدولة بالطعن على هذه القرارات وهذا هو ما ورد فى نص المادة ١٣ مكرر/٦ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ يقرر البعض[٢] مسلك المشرع المصرى فى جعل الطعن علي هذه القرارات أمام المحكمة الأدارية العليا بأن اللجان القضائية يدخل فى تشكيلها عنصر قاضئي مما يجعلها درجة من درجات التقاضى ومن ثم يطعن على قراراتها أمام المحكمة الادارية العليا كما ان الطعن مباشرة أمام الادارية العليا فيه اختصار للوقت والجهد والنفقات غير اننا لا نشايع أيضا هذا الاتجاه ونرى ان اباحة الطعن المباشر أمام المحكمة الادارية العليا فى قرارات هذه اللجان

---

١) نشر هذا القانون فى ١٩٧١/٩/٣٠ ويعمل به من تاريخ الشنر فى الجريدة الرسمية .

٢) انظر د/ أحمد سلامة ص ١٩٢ وعبدالعزيز المرسى ص١٩٥.

يعتبر اضاعة لدرجة من درجات التقاضى اذا حكم الصادر منها بات غير قابلة للطعن فيه بأى طريق من الطرق والطعن العادية ولايشفع فى ذلك مما ذهب اليه أيضا هذا الاتجاه أن هذه اللجان تحوى فى تشكيلها عنصرا قضائيا اذ أن القرارات تصدر بالأغلبية وليس بالاجماع وما العنصر القضائي الا فردين فقط والثلاثة الباقون عناصر فنية كما ان اللجوء الى المحكمة الادارية العليا مباشرة وان كان فيه اختصار للاجراءات والنفقات فقط الا ان ذلك لا يسلب هؤلاء الأفراد أبسط الحقوق التي كفلها الدستور وخصوصا ان حق التقاضى مكفولا للكافة لحماية حقوقهم وحرياتهم ولما كان مقتضى القواعد العامة أن ينطبق القانون بأثر فورى ومباشر على المراكز القانونية التي تنشأ فى ظله فانه لا ينطبق الطعن على قرارات هذه اللجان الا على القرارات التي تصدر بعد ١٩٧١/٩/٣٠ ولكن المشرع خرج عن هذا الأصل العام وأوجب فى المادة ٦ يجوز الطعن على القرارات الصادرة من اللجان القضائية قبل العمل بالقانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ اذا تحققت الشروط الواردة بالنص وهى:

١ - ان يكون القرار الصادر فى احدى منازعات تطبيق أحكام القوانين ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ١٢٧ لسنة ١٩٦١.

٢ - ألا يكون قد صدر فى شأن القرار قرارا نهائيا من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى .

٣ - ان يتم الطعن فى القرار خلال الستين يوما التالية للعمل بأحكام القانون ٦٩ لسنة ١٩٧١ .

الفصل الثالث

منازعات الاستيلاء والتعويض

تمهيد

هدف المشرع تنظيم الملكية الزراعية فى داخل البلاد بوضع حد أقصى لملكية الفرد والأسرة فكان التشريع الحالى بالاصلاح الزراعى مكمنة فى القضاء على الاقطاع وليس معاقبة الملاك وايذاء هذا التصور التشريعى نتج العديد من المشاكل منها ما هو خاص باستيلاء علي القدر الزائد عن الحد الأقصى للملكية وما يترتب عليه من آثار من حيث مصير الأراضى المستولى عليها والحقوق العينية التبعية التي قد ترد على هذه الأراضى محل الاستيلاء وما المقابل الذى يدفع أي التعويض مقابل الاستيلاء ومن ثم تأتي دراستنا فى هذا الفصل منقسمة الى مبحثين يتناول المبحث الأول : الاستيلاء ومصير الأراضى المستولى عليها ويتناول الثانى : التعويض المستحق مقابل ذلك .

المبحث الأول

الاستيلاء ومصير الأراضى المستولى عليها

النص التشريعى

جاء نص المادة ٦ من القانون ٥٠ لنسة ١٩٦٩ على أنه "تستولى الحكومة خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون على الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى للملكية المقررة وفقا لأحكام المادة السابقة وفى جميع الأحوال يعتبر الاستيلاء قائما قانونا من تاريخ العمل بهذا القانون مهما كان تاريخ الاستيلاء الفعلى وتعتبر الدولة مالكة لتلك الأراضى ابتداء من ذلك التاريخ " بامعان النظر فى هذا النص سالف الذكر نجد أن المشرع حدد مهلة زمنية بمضى سنتين على العمل بذلك القانون كي يحدد الأشخاص الأراضى التي يريدون الابقاء عليها وترك المساحة الزائدة عن الحد الأقصى للملكية المقرر قانونا وقررت المحكمة الادارية العليا فى أحد أحكامها (١)" أن المالك هو الذى يعين موقع المساحات التي يريد أن يستبقها من أرضه فى حدود الحد الأقصى المسموح به بحيث تستولى الدولة على ما يزيد على ذلك " . ومما هو جدير بالذكر أنه لا مجال للعمل بتلك الأحكام فى حالتين :

الحالة الأولى: ما ورد نص المادة ٤ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩: الخاصة بتوفيق الأوضاع داخل الأسرة وقد عرضنا تفصيلا فى

(١) انظر المحكمة الادارية العليا ١٩٧٤/٤/٣٠ الطعن ١٩٥٦ السنة ١٨ فى ص ٣٢٢.

خلال مهلة زمنية ستة أشهر من تاريخ العمل بذلك القانون ومن ثم بتعطيل أيلولة ملكية الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى حتي تمر هذه المهلة الزمنية .

الحالة الثانية : حالة زيادة الملكية للأسباب غير الارادية بعد صدور القانون ٧٠ لسنة ١٩٦٩ وهي نص المادة ٧ من ذات القانون والتي تحول الشخص أو الأسرة التصرف فى القدر الزائد بتصرف ثابت التاريخ خلال سنة من تاريخ تحقيق سبب هذه الزيادة وفيما عدا ذلك يكون المجال الطبيعى لتطبيق النص سالف الذكر ويثور التساؤل عن كيفية الاستغلال لهذه المساحات الزائدة أى فى الفقرة ما بين صدور قرارات الاستيلاء أو كما يسميها البعض الاستيلاء الكمى والاستيلاء الفعلى أجاب المشرع عن ذلك فى المادة ٢/٨ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ " اذا كان مالك الأرض يستقلها بنفسه يعتبر فى حكم المستأجر لها مقابل ايجار سوف يحدد طبقا لقانون الاصلاح الزراعي بدفع هذا الايجار للهيئة العامة للاصلاح الزراعى حتى تاريخ الاستيلاء الحكمى الى الاستيلاء الفعلى وأما اذا كانت مؤجرة للغير فان الهيئة العامة للاصلاح الزراعى تحل محل المؤجر فى عقد الايجار " . ولكن هل تظل الأراضى المستولى عليها كذلك أم نظم المشرع مصير تملك الأراضى وهذا ما سنعرضه كما يلى :

" مصير الأراضى المستولى عليها "

لقد كان المشرع يهدف فى قوانين الاصلاح الزراعى المتعاقبة توزيع الأراضى محل الاستيلاء على صغار الفلاحين بحيث يكون لكل منهم ملكية زراعية صغيرة لاتقل عن ٢ فدان ولاتزيد عن ٥ أفدنة واستثنى المشرع من ذلك أراضى الحدائق وأجاز للهيئة العامة للاصلاح الزرراعى ادارتها أو التصرف فيها الى الشركات المساهمة التي تنشئها أو تساهم فى رأى المالك فيها وهذا هو ماورد فى نص المادة ١٠ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ١٢٧ لسنة ١٩٦١ غير أن المشرع عدل عن هذا الطريق وجاء فى القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وجعل للهيئة أما حق التأجير لهذه الأراضى وأما حق البيع وسوف نتعرض لهاتين الطريقتين على النحو التالى :

أولا : حالة التأجير :

تناول المشرع هذا الطريق فى المادة ١١ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ وأوجب توافر الشروط الآتية فيما يؤجر اليه :(١)

١ - أن تكون حرفته الأساسية الزراعة .

٢ - أن يكون بالغا رشيد متمتعا بالجنسية المصرية .

٣ - ألا تزيد حيازته ملكا أو ايجارا على عشرة أفدنة .

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ١٦٦ وحمدى عبدالرحمن ص ١١٨.

ثانيا : حالة البيع

فرق المشرع بين حالتين فى البيع : الأولى حالة ما اذا كانت الأرض مؤجرة للغير وقت الاستيلاء الحكمى عليها والثانية : حالة ما اذا كانت الأرض منزرعة على ذمة المالك [١].

الحالة الأولى : اذا كانت الأرض مؤجرة للغير وقت الاستيلاء الحكمى عليها هذا لايكون البيع الا لواضع اليد عليها أى للمستأجر السابق اذا توافرت الشروط سالفة الذكر وبالبحث والشروط التي يحددها مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي وبما لايزيد عن خمس أفدنة.

الحالة الثانية : حالة مااذا كانت الأراضى المستولى عليها منزرعة على ذمة المالك لها أجاز المشرع فى المادة ١٢ من القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ للهيئة العامة للاصلاح الزراعى بيع هذه الأراضى بطريقة المزاد العلنى لضمان الحصول على أعلى ثمن ولايشترط فى هذه الحالة ان يكون المشترى من صغار الفلاحين وذلك وفقا للشروط التي يصدر بها قرار من وزير الزراعة ونذهب مع البعض الى أن طريق البيع بالمزاد هنا يقتضى الا تكن الأرض قد تم تأجيرها بعد الاستيلاء الفعلى عليها.

---

(١) انظر د/ أحمد سلامة ص ١٦٧.

مصير الحقوق العينية التبعية المقررة على الأرض محل الاستيلاء

قد يكون المالك قبل الاستيلاء الحكمى على الأراضى الزائدة عن الحد الأقصى قد وقع رهنا عليها أو كانت مشمولة بحق اختصاص أو امتياز سواء كان امتياز عام أم خاص فهنا هل تطبق القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى والتي تخول الدائن المرتهن أو صاحب حق الاختصاص والامتياز تتبع العين محل الرهن أو الاختصاص أو الامتياز واستيفاء حقه منها أم أن المشرع رسم طريقا معينا أمام الدائنين أصحاب هذه الحقوق .

الواقع أن المشرع لم يتناول ذلك فى القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بل أحال فى شأن الأراضى الخاضعة لأحكام القانون الى أحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والتشريعات اللاحقة عليه وبما لايتعارض مع أحكام هذا القانون وبالرجوع الى أحكام هذا المرسوم وخصوصا نص المادة ١٧ منه الذى قرر قاعدة مقتاضها " انتقال حقوق الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية الى مبلغ التعويض المستحق للمالك " وباعمال هذا النظر فانه لايكون لأصحاب هذه الحقوق حق التتبع على الأراضى الزراعية محل الاستيلاء أى أن الاستيلاء يطهر الارض من الحقوق العينية التبعية التي تنقل هذه الأراضى محل الاستيلاء بل ينتقل حقهم الى التعويض المستحق للمالك قبل الحكومة ويجب على

الحكومة الوفاء بهذه الديون نقدا فى حدود التعويض للدائنين المرتهنين بشرط اتباع ما نصت عليه المادتين ٤٣ ، ٣٤ من اللائحة التنفيذية لمرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٨٥٢ والتي تقضى باخطار هؤلاء الدائنين فى اللجنة العليا للاصلاح الزراعى بحقوقهم خلال ثلاثة شهور من تاريخ نشر قرار الاستيلاء النهائى فى الجريدة الرسمية واذا تخلفوا عن ذلك أو تأخروا فى اتباع هذه الاجراءات فان ذمة الدولة تكون برئية فى حدود ما تم صرفه من تعويض للمالك ولايحق لهؤلاء الدائنين الرجوع على الدولة.

المبحث الثانى

التعويض المستحق مقابل للاستيلاء

النص التشريعى

تناول المشرع مبدأ التعويض مقابل الاستيلاء وطريقة تقديره فى المداتين ٩ ، ١٠ من أحكام القانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ فجاء نص المادة التاسعة " يكون لمن تستولى الحكومة على أرضه وفقا لأحكام هذا القانون الحق فى تعويض نقدى يعادل سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المربوطة على الأرض فى تاريخ الاستيلاء الحكمى مضافا اليها قيمة المنشآت الثابتة والأشجار الكائنة بها مقدرة كلها وفقا لأحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فاذا كانت الأرض غير مربوطة بضريبة عقارية أو كانت مربوطة بضريبة عقارية تجاوز فئتها جنيهاً واحدا يتم تقدير ثمنها بمعرفة اللجنة العليا لتقدير أثمان الأراضى للدولة ويعتبر هذا التقدير نهائيا فور اعتماده من جلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وجاء نص المادة ١٠ من ذات القانون " يؤدى التعويض النقدى المشار اليه فى المادة السابقة الى المستولى على عشرة أقساط سنوية تبدأ من تاريخ التسليم الفعلى للأرض ولا تستحق فوائد على هذا التعويض وقد كان التعويض طبقا للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يؤدى بموجب سندات أسمية تستهلك خلال ثلاثين سنة بفائدة ٣٪ سنويا وزادت مدة هذا الاستهلاك بعد ذلك الى أربعين سنة وخفضت

الفائدة الى ٥ , ١٪ ويتولى صندوق الأراضى الزراعية أداء هذا التعويض ، هذا وقد صدر حكم فى الدعوى ٢٤ لسنة ١٥ق فى ١٩٩٨/٣/٧ بعدم دستورية نص المواد ٩ ، ١٠ ، ١٣ من القرار بقانون ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . وجاء فى هذا الحكم الأسباب الآتية :

وحيث إن الاستيلاء على الأراضى الزائدة على الحد الأقصى للملكية الزراعية ، إما أن يكون استيلاء أعتباريا ، أو فعليا ، وقد انحاز القرار بقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها ، الى المفهوم الأول بما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته السادسة التي تقضى بأن الاستيلاء على القدر الزائد من هذه الأراضى ، وكذلك أيلولتها الى الدولة ، يعتبر متحققا قانونا من وقت نفاذ هذا القانون ، أيا كان تاريخ الاستيلاء الفعلي عليها .

وحيث إن مشروعية المصلحة فى مجال نزع الملكية ، حدها احتمال الضرر الأقل دفعا لضرر أكبر وكان صون الدستور للملكية الزراعية مقيدا بألا تكون موطنا لاقطاع يمتد عليها ويحيط بها بما يهدد من يعملون فيها من العمال والفلاحين وكان ضمان مصلحتهم هذه - التي ترتكن لنصوص الدستور ذاتها - وان كان شرطا مبدئيا لمباشرة المشرع سلطته فى مجال تحديد الملكية الزراعية . الا أن تحديد أقصى ما يجوز تملكه منها ، مؤداه تجري الأراضى المستولى عيها - فيما

يجاوز هذا الحد - من ملكية أصحابها ، مستوجبا تعويضهم عنها بما يتكافأ وقيمتها الوقعية فى تاريخ الاستيلاء عليها ، ودون ذلك تفقد الملكية الخاصة مقوماتها بغير تعويض عادل يقابلها .

وحيث إن ما يعتبر عادلا ومنصفا في مجال التعويض ، لايتحدد على ضوء معايير جامدة أو مقاييس تحكمية يتم تطبيقها بآلية عمياء ، وكلما تعلق الأمر بأراضى زراعية جردالمشرع أصحابها منها ، فأن إفتراض تساويها جميعا أو حتي تقاربها فى قيمتها ، يكون وهما ، وانما يجب أن يتحدد لكل منها - واستقلال عن غيرها - ما يقابل قيمتها السوقية من التعويض على ضوء العناصر التي ترتبط بمقوماتها ، ويندرج تحتها فرص استثمارها التى كان يمكن توقعها عقلا ، وحقوق الارتفاق التي تنقلها ، وموقعها من العمران واتصالها بالطرق الرئيسية والفرعية أو نأيها عنها ، وخصائص تربتها ونطاق الأعمال المرصودة على خدمتها وتطويرها ، ونوع المحاصيل التي تشبتها ،ووسائل ريها وتكلفتها ومصارفها ، وأشجارها ومبانيها ، الى غير ذلك من العناصر التي لا تنفصل عنها ، فلا يكون تحديدها تصوريا أو جزافيا بعيدا عن حقائقها ، بل واقعيا بقدر الإمكان .

وبذلك وحده يتوازى الحق المجرد لكل فرد فى استعمال الأموال التي يملكها في الأغراض التي يستهدفها ، بضرورة التخلى عنها لمصلحة محددة ملامحها ولها شأنها يقتضيها خير الجماعة وضمان تطورها .

وحيث إن ماتقدم مؤداه ، أن التعويض عن الأراضى الزراعية الزائدة علي الحد الأقصى لايتحدد على ضوء الفائدة التي تكون الجهة الإدارية قد جنتها من وراء نزع ملكيتها من جراء أخذها عنوة منهم ، تقديرا بأن هذه وتلك ، تمثل مضار لا موقوته ، ثابتة لا عرضية ، ناجمة جميعها عن تجريد ملكيتهم من ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ، فلا يجبها الا تعويض يكون جابرا لها ، ولا ينحل بالتالي تفريطا أو تقتيرا.

وحيث إن مانصت عليه المادة ٩ المطعون عليها ، من أن مقدار التعويض عن الأراضى المستولى عيها يتحدد بما يعادل سبعين مثل الضريبة العقارية الأصلية المربطوة بها الأرض فى تاريخ الاستيلاء الاعتبارى عليها ، لايعدو تقديرا جزافيا منفصلا عن قيمتها السوقية وذلك من وجوه متعددة .

أولهما : أن الضريبة العقارية المشار إليها لا شأن لها بأصول الأموال محلها . وإنما يتعلق فرضها بتقدير تصوره المشرع لإيراد نجم عن استغلالها . فلا يكن هذا الايراد إلا وعاد لها .

وثانيهما : أن الأموال المحملة بهذه الضريبة تتباين قيمتها فيما بينها علي ضوء ظروفها وخصائصها بنيانها حتي داخل المحافظة الواحدة . ولايمكن بالتالى أن يجمعها معيار واحد ينفصل عن أوضاع عرضها وطلبها التي تؤثر فيها إلى حد كبير عناصر متعددة تتداخل فى مجال تقييمها . من بينها ما إذا كان أصحابها يزرعونها بأنفسهم أم يؤجرونها لغيرهم .

وثالثهما : أن الضريبة العقارية المشار إليها - وحتي بفترض جواز الرجوع اليها لتحديد التعويض المستحق - لايعاد النظر فيها سنويا وإنما يمتد تقريرها فى شأن الأراضى الزراعية جميعها - أيا كان موقعها بغض النظر عن خصائصها - ستين عشرا ، مدها المشرع بعدئذ لمدد تماثلها ، فلا يكون لتعيوض القدر على أساسها إلا ضروريا.

وحيث إن الخوض فى دستورية بعض النصوص القانونية ، يفترض إبتداء انتفاء ارتباطا لايقبل التجزئة بنصوص أبطلتها هذه المحكمة لمخالفتها الدستور . فإذا كان ارتباطها بها قائما ، فإن الحكم بسقوطها يكون مقدما على الفصل فى دستوريتها ، ولامجال للخوض فى اتفاقها أو مخالفتها للدستور بعد انغلاق مجال عملها ، ترتيبها على زوال النصوص القانونية التي كانت تستند اليها .

وحيث إن مقدار التعويض المستحق عن الأرض الزراعية المستولى عليها ، محددة عناصره بنص المادة ٩ من القانون ، وكذلك مادته العاشرة التي نعى عليها المدعى مخالفتها للدستور لتقسيط هذا التعويض على أجال طويلة ودون أن تستحق أية فوائد عن التأخير فى أدائه . ترتبط ارتباطا لايقبل التجزئة بنص المادة ٩ السابقة عليها ، فإن ابطال هذه المحكمة لنص هذه المادة التي يتعلق حكمها بأصل الحق فى التعويض ، يفيد بالضرورة ورد سقوط المادة التي تليها والتي تنظم شروط اقتضائه ، يندرج تحتها أن يكون أداؤه متراخيا إلى ما بعد انتهاء سنة زراعية كاملة على الاستيلاء الفعلى على الأرض محل

التعويض ، ومقسطا ، وبلا فوائد عن مدد التأخير ، ولو استطال زمنها.

وحيث أن ما ينعاه المدعى من أن اللجان القضائية التي عهد اليها المشرع بمقتضى نص المادة الثالثة عشرة المطعون عليها ، بالفصل فى المسائل التي ناطها بها ، تعد لجانا ادارية لا يلتزم تكوينها ومفهوم القاضى الطبيعى ، مردود بما جرى عليه قضاء المحكمة العليا فى القضية المقيدة بجدولها برقم ٩ لسنة ٧ قضائية " دستورية " ثم قضاء المحكمة فى القضية المقيدة بجدولها برقم ٤ لسنة ٨ قضائية " دستورية" من أن هذه اللجان تعد جهة قضائية اختصها المشرع بالفصل دون سواها فى المنازعات الناشئة عن قوانين الاصلاح الزراعى ، وأن قراراتها تعتبر بالتالى أحكاما قضائية يجوز الطعن فيها - وعمل بنص المادة الثالثة عشرة المشار اليها - أمام المحكمة الادارية العليا التي لا تنحصر ولايته فى مجال نظر الطعون المعروضة عليها في مجرد تطبيق صحيح حكم القانون في شأنها ، ولكنها تمتد الى تقدير ما إذا كان الدليل في شأن الوقائع المتنازع عليها مستمدا من أصول لها مصدرها من الأوراق ، محمولا عقلا عليها ، ومنتجا فى إثباتها .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة

أولا : بعدم دستورية مانصت عليه المادة التاسعة من القرار بقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها ، من أن يكون لمن تستولى الحكومة على أرضه - وفقا لأحكام هذا القانون - الحق فى

تعويض نقدى يعادل سبعين مثل الضريبة العقارية الأصلية المربوطة بالأرض فى تاريخ الاستيلاء الاعتبارى .

ثانيا : بسقوط نص المادة العاشرة من هذا القرار بقانون فى مجال تطبيقها فى شأن التعويض المقدر على أساس الضريبة العقارية.

ثالثا : برفض ما عدا ذلك من طلبات المدعى .

رابعا : إلزام الحكومة بالمصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماه .

امين السر **رئيس المحكمة**

الفصل الثالث

المنازعات الناشئة عن الاستغلال الزراعى

" دعوى الاخلاء "

تمهيد

تعلم يقينا أن أطراف العلاقة الايجارية هما المؤجر والمستأجر ولابد أن ينشأ عن هذا الاستغلال الحقيقى منازعات فيما بينهما باخلال المستأجر بأحد التزاماته الرئيسية فى العقد وقد سبق لنا معالجة الكثير منها عند الحديث عن انتهاء العلاقة الايجارية وتأجيل الحديث عن المسائل العملية الدارجة وهى خاصة باخلال المستأجر بالتزام جوهرى والامتناع أو التأخير عن سداد الأجرة المستحقة فى ذمته ومن هنا يكون الحديث عن هاتين المسألتين فى مبحثين على التوالى يتناول المبحث الأول : الاخلاء للاخلال بالتزام جوهرى ويتناول المبحث الثانى : الاخلاء لعدم سداد الأجرة أو التأخير فى سدادها .

المبحث الأول

الاخلاء للاخلال بالتزام جوهرى

النص التشريعى

تناول المشرع هذا السبب من أسباب الاخلاء فى عجز المادة ١/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى والتي جاء نصها " لايجوز أن يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا اذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة بعد انذار المستأجر فسخ العقد واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ... الخ النص" . يتضح من هذا التشريع أن المشرع أجاز للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من الأطيان المستأجرة وذلك فى حالة اخلال الأخير بالتزام جوهرى فى العقد أو بموجب نص القانون وباتباع طريق معين يسلكه ومن ثم وجب علينا نظر لأهمية هذا الموضوع فى المجال العملى ان تعرض تفصيلا لهذا الطريق كما يلى :

دعوي الاخلاء للاخلال بالتزام جوهرى

يعتبر النص سالف الذكر طريقا من طرق انتهاء العقد مراعاة لمصلحة المؤجر وبالتالي فانه أحد أسباب نقاط التوازن التى يحاول بها المشرع ان يخفف من غلواء حمايته للمستأجر[١]، ونظرا لأن هذه

(١) راجع د/ حمدى عبدالرحمن ص ٢٥٧.

الدعـوى من الناحيـة العـمليـة مـتـداولة فـى مـعظم أروقـة المـحـاكم ويستخدمها المؤجر ضد المستأجر للحصول على أرضه اما لزراعتها بنفسه أو تأجيرها للغير الذى يكون فى مركز أكثر جداره من المستأجر السابق عليه فاننا لابد لنا من تفصيل أحكامها على النحو التالى :

الشروط الشكلية لقبول دعوي الفسخ والاخلال بالتزام جوهرى

باستعراض النص سالف الذكر نجد أن المشرع فى عجز المادة ١/٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل قد أفصح عن شرط لقبول الدعوي سالفة الذكر " ... أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة بعد انذار المستأجر بأنه أخل بالتزام جوهرى يوجب فسخ عقد الايجار مع اخلاء الأطيان محل هذا العقد شرطا أساسيا بقبول الدعوي فما هو شكل الانذار وأطرافه وبياناته وهل يعني عنه أى اجراء آخر كل هذه التفصيلات نوضحها على النحو التالى :

١ - شكل الانذار وأطرافه :

لم يحدد المشرع شكلا معينا للانذار بل هو انذار بورقة رسمية يتم على يعد المحضر المختص قانونا أى محضر المحكمة التي يقام أمامها دعوى الفسخ والاخلاء ولا مجال للاعفاء منه اطلاق فهو شرط وجوبى لقبول هذه الدعوى ويصح أن يكون بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ويوجه من المؤجر صاحب المصلحة فى رفع الدعوى الى

المستأجر اذا كان حيا أو يوجه الى ورثته فى حالة الوفاة ، لا يغنى عن الانذار صحيفة الدعوي المرفوعة بشأن الاخلاء والفسخ حتى ولو كانت تتضمن ذات بيانات الانذار أو فحواه أو الغرض منه لأن المشرع أوجب فى عجز نص المادة ١/٣٥ سالف الذكر رفع دعوي الفسخ والاخلاء بعد الانذار للمستأجر فالمشرع أراد أن يجعل منه اجراء مستقل سابق على رفع الدعوي ولم يحدد المشرع مهلة زمنية بعد الانذار ترفع بعدها الدعوى مما يفهم منه انه بمجر اعلان المستأجر بالورقة الرسمية سواء كانت ورقة على يد محضر أو ساعى البريد بخطاب مسجل بعلم الوصول فانه يحق له اقامة هذه الدعوي فى اليوم التالى وذهب البعض خلاف ما تقدم[١] من أنه يقوم مقابل الانذار أى ورقة تحمل فحواه فصحيفة الدعوي اذ أن رفع الدعوى أقوى من الانذار فى التعبير عن رغبة الدائنين فى اقتضاء حقه ويعلل أنصار هذا الاتجاه مذهبهم أنه يجب اللجوء الى القواعد فى هذا الصدد بأنه يقوم مقام الانذار أى ورقة رسمية تعلن من الدائنين أو بناء على طلبه الي المدين يبين فهيا رغبة الدائنين فى اقتضاء حقه فورا ولكن يمكن الرد على ذلك أنه لا مجال الى الرجوع للقواعد العامة الا اذا خلى النص فى التشريع الخاص وايذاء صراحة النص لا مجال للاجتهاد اذ أن ترتيب اجراءات التقاضى من صنع المشرع ذاته وهو مانفصل ذلك بأن هناك اجرائين مستقلين الانذار أولا ثم رفع الدعوى ثانيا .

---

(١) راجع د/ اسماعيل غانم أحكام الالتزام ١٩٦٧ ص ٩٥ - سليمان مرتضى أحكام الالتزام ١٩٥٧ ص ٦٤ ، نقض مدنى ١٩٦٦/٤/٨ الطعن ٣٠٦ لسنة ٣٣ق .

٢ - الشروط الموضوعية

جاء النص على ذلك فى ذات النص " ... الا اذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ..... الخ النص " . بامعان النظر فى هذا النص سالف الذكر فلم يشترط المشرع سوى أن يكون سبب الاخلاء من الأطيان المؤجرة " مجرد الاخلال بالتزام جوهرى أيا كانت درجة الاخلال بالالتزام بجسامة الاخلال ليست بشرط [١]، أى أن المشرع يشترط أن يرد الاخلال على التزام جوهرى حتى ولو كان الاخلال فى ذاته غير جوهرى فيكفى أن يكون الاخلال عاديا على ألا يكون تافها على نحو يجرى العرف على التسامح فيه كما لايشترط أن يكون المشرع قد رتب على الاخلال أى جزاء جنائى وقد بات لزاما علينا فى مجال البحث سبر أغوار الالتزام الجوهرى والاخلال به على نحو يشكل سببا لدعوي الاخلاء والفسخ لعقد الايجار فمن يعتبر الالتزام جوهريا الالتزام الجوهرى .

جاء النص الوارد فى عجز المادة ١/٣٥ سالف الذكر " ... بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد " بالنظره السطحية لهذا النص نجد أن المشرع سوى بين المصدر الذى يفرض الالتزام الجوهرى الا أننا نذهب مع البعض أن هناك أهمية جدية [٢]، للتفرقة بين ما اذا كان مصدر

(١) راجع د / حمدى عبدالرحمن ص ٣٥٨.
(٢) راجع د/ أحمد سلامة ص ٣٦٥.

الالتزام هو العقد أو القانون وذلك لايضاح ماهية الالتزام بأنه جوهرى فاذا كان مصدره القانون يفرق بين ما اذا كان النص من النصوص الآمرة فان الالتزام يكون جوهريا وإذا كان النص من النصوص التفسيرية غير الآمرة فان الالتزام لايكون جوهريا لأنه من سمح المزج للأطراف أن يعطلوا هذا الالتزام بالاتفاق فان هذا السماح فى حد ذاته يفيد أن المشرع لا يعتبر هذا الالتزام جوهريا أما اذا كان مصدره الاتفاق أى العقد فانه أيضا يفرق بين حالتين الأولى وهى اشتراط المؤجر على المستأجر أن مجرد الاخلال بالالتزام يرتب الفسخ فان الالتزام يكون جوهريا ولايشترط أن يكون الاتفاق صريحا بل يعتد بالاتفاق الضمنى الذى يستخلص من قواعد العرف وظروف التعاقد واذا لم يشترط المؤجر على المستأجر شئ من هذا القبيل فان الأمر يوكل الى قاضى الموضوع فهو يقدر فى كل حالة على حدة يعيد الالتزام جوهريا أم غير ذلك وهو من السلطة التقديرية التي لايخضع فيها القاضى لسلطة محكمة النقض فى الرقابة وعليه ببيان العناصر القانونية التي تبرر ذلك ببيان الضرر الذى يقاس عليه الاخلال للمؤجر فاذا توافر هذا الضرر حتى ولو كان ضررا غير حال أمكن للقاضى أن يعتبر الالتزام جوهريا وله فى سبيل الوصول الى هذه النتيجة الاستعانة بأهل الخبرة من الخبراء الزراعيين أو المهندسين اعمالا لنص المادة ١٣٥ اثبات مصرى وسوف نعرض فيما يلى لمصدر الالتزام الجوهرى فى صورتيه : القانون - الاتفاق :

١ - مصدر الالتزام الجوهرى فى القانون :

قد يتناول المشرع تنظيم الالتزام الجوهرى فى نصوص القانون مباشرة وقد يستخلص ضمنا من جماع النصوص وتعرض أمثلة تطبيقية للالتزامات الجوهرية المباشرة :

١ - تناول المشرع فى المواد من ٦ - ٩ من قانون الزراعة ٥٣ لسنة ١٩٦٦ تنظيم الدورة الزراعية وخول وزير الزراعة فى المادة الأولى منه تحديد مناطق لزراعة محاصيل معينة وحظر زراعة البعض منها فى مناطق معينة وذلك طبقا للسياسة العامة للدولة وفرض المشرع فى المادة ١٠١ من ذات القانون عقوبة الغرامة المالية ٥٠ جنيها عن الفدان وكسوره ومن ثم فان مخالفة هذه الالتزامات أى مخالفة أحكام الدورة الزراعية يعد اخلال بالالتزام الجوهرى يبرر فسخ العقد واخلاء المستأجر من الأطيان محل العقد (١).

٢ - رهن الأرض المؤجرة رهنا حيازيا :

الأمر الذى لا مراء فيه أن قيام المستأجر برهن الأطيان الزراعية محل العقد يعتبر اخلالا بالتزام جوهرى من عدة وجوه اذ أنه يعتبر رهنا لملك الغير بمخالفة للقواعد الأصولية فى نصوص القانون أنه يجب تأجير الأرض لمن يزرعها بنفسه والاخلال بالتزام المحافظة على العين المؤجر وصيانتها فكل هذه انتهاكات لتلك الالتزامات وتعتبر جوهرية

(١) راجع م محمد عزمى البكرى ص ١٨٢.

وذلك مما يجيز للمؤجر طلب الفسخ والاخلاء .

٣ - مصدر الالتزام الجوهرى الاتفاق :

سبق أن ذكرنا أن اتفاق طرفى العقد قد يتضمن اقران شرط فاسخ لمخالفة الالتزامات الواردة بالعقد وأن الالتزام فى هذه الحالة يكون جوهريا فقد يشترط المؤجر على المستأجر عدم زراعة محصول معين من المحاصيل التى تجهد الأرض الزراعية وتتلف التربة أو يشترط عليه زراعة محصول معين كما هو الحال فى الحدائق أو استخدام أسلوب معين للرى أو مكافحة الآفات فانه يجب على المستأجر أن ينصاع لهذا الالتزام والا وجب فسخ العقد مع الاخلاء اعمالا للشرط الفاسخ الصريح الذى ورد فى العقد أو الاتفاق اللاحق عليه ولايشترط أن يكون الاتفاق صريحا وإنما يمكن أن يكون ضمنيا [١]، ويعنى لنا عرض أمثلة لبعض التطبيقات العملية سواء كان فى مجال الفقه أم القضاء لما يعد اخلال بالتزام جوهرى وما لايعد لذلك الا أنها أمثلة يمكن الاضافة اليها وليست واردة على سبيل الحصر كلها مستقاه من قواعد القانون والعرف الزراعى على النحو التالى :

أمثلة لتطبيقات تعد اخلال بالتزام جوهرى

١ - نص المشرع فى المادة ٢/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى على أن عدم الوفاء بالأجرة المستحقة كلها أو بعضها يوجب الفسخ

(١) راجع م / حمدى عبدالرحمن ص ٣٦١.

والاخلاء فهذا التزام فرضه المشرع على السمتأجر مصدره نص القانون اذا تخلف المستأجر عن القيام به فيحق للمؤجر لمطالبة بالفسخ والاخلاء ولقاعدة تفصيلية الى الحديث عن الامتناع عن الوفاء بالأجرة فى المبحث الثانى من هذا الفصل .

٢ - نص المشرع فى المادة ٧١ مكرر من القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٨ على حظر تجريف الأراضى الزراعية كما حظر اقامة المباني والتبوير وجعل الاخلال بهذه الالتزامات جملة جريمة يعاقب عليها المشرع وأضاف لسلطة القاضى بانهاء العلاقة الايجارية وقد سبق لنا معالجة هذه الالتزامات تفصيلا عن الحديث عن حماية الرقعة الزراعية.

٣ - نص المشرع فى المادة ٣٣ مكرر ب من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ والخاص بتوزيع الغلة فى عقد المزارعة وتعرضا لها تفصيلا عند الحديث فى أركان عقد المزارعة أى أن الغلة توزع بين طرفى هذا العقد مناصفة بفرض نصيب المؤجر نقدا فانه يكون قد أخل بالتزام جوهرى مفروض عليه بنص القانون والاتفاق .

٤ - ما نص عليه المشرع فى المادة ٦١٣ مدنى والخاص بوجود استغلال الأطيان المؤجرة طبقا لمقتضيات الاستغلال الزراعى المألوف والعمل على أن تكون الأرض صالحة للانتاج فاذا أخل المستأجر بتلك الالتزامات فانها تعتبر اخلال بالتزام جوهرى .

٥ - مخالفة شروط العقد زراعة نوع من أنواع النباتات لايجوز زراعته : قد يضمن المؤجر العقد شرطا فاسخا يوجب على المستأجر عدم زراعة نباتات معينة يحرم زراعتها مثل زراعة الدخان لأنه جريمة يعاقب عليها القانون فاذا خالف المستأجر بذلك يكون اخلال بالتزام جوهرى .

٦ - مخالفة قوانين الزراعة

يضع المشرع نصوص خاصة بتنظيم الدورة الزراعية وذلك لحماية الانتاج الزراعى الذى يعتمد عليه الاقتصاد القومي مثل تنظيم زراعة القطن بطريقة اجبارية والرى فى مواعيد معينة بالنسبة لنبات البرسيم أو مكافحة الآفات الزراعية فهذه تعتبر التزامات جوهرية تبرر فسخ العقد مع الاخلاء .

أمثلة لتطبيقات لاتعد اخلال بالتزام جوهرى :

١ - عدم دفع ضريبة الدفاع

الزم المشرع المستأجر بأداء ضريبة الدفاع والأمن القومى وهذا النص من النصوص الآمرة الا أن الاخلال به لايشكل خطورة على الاستغلال الزراعى للأرض بل يجوز تحصيله بطريق الحجز الادارى طبقا لما جاء بأحكام القانون ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وبالتالى لايعتبر اخلال بالتزام جوهرى .

٢-التزام المستأجر بالاصلاحات التي لا يقتضيها الانتفاع المألوف

قد يتفق المؤجر والمستأجر علي قيام الأخير بهذه الاصلاحات فهنا يعتبر التزام جوهرى والاخلال به يبرر فسخ العقد اما اذا لم يكن هناك اتفاق فهذا الالتزام لايكون جوهريا ولا مبرر للفسخ والاخلاء .

٣ - التأجير من الباطن :

يذهب الفقه [١] الى أن هذا الالتزام جزاؤه ليس مجرد طلب انهاء العقد بل الجزاء المقرر له هو البطلان .

٤ - اقامة حجرة للماشية وأدوات الزراعة :

اذا قام المستأجر ببناء حجرة لايواء المواشى وتخزين الأدوات والمهمات الزراعية فان ذلك لايعتبر منه اخلال بالتزام جوهرى بعدم البناء أو التعدى على الأطيان الزراعية والمحافظة على انتاجها وذلك لأن المواشى والأدوات الزراعية تخدم الأراضى الزراعية وتزيد من انتاجها.

٥ - نقل كمية من الأتربة لاعداد السماد البلدى:

تحتاج المواشى فى رعايتها الى عملية التتريب الذى ينتج عنه السماد البلدى والذى تحتاجه التربة لاعداد خصوبتها لتغذية النباتات المزروعة فاذا قام المستأجر بنقل كمية من الأتربة مناسبة ودون مساس

---

(١) راجع د/ أحمد سلامة ص ٣٦٨ .

بالتربة الزراعية لاستخدامها فى التتريب لاعداد عملية السماد البلدى فانه لايكون اخلال بالتزام جوهرى ولا يوجب الفسخ والاخلاء [١].

سلطة المحكمة فى دعوى الاخلاء للاخلال بالتزام جوهرى :

لما كان المشرع فى عجز المادة ١/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي قد سوى بين مصادر الالتزام الجوهرى سواء وردت فى نص القانون بصفة عامة صريحا أم ضمنيا وسواء وردت فى بنود العقد أو فى اتفاق لاحق عليه فان القول بأن الفعل الصادر من المستأجر ليعد اخلال بالتزام جوهرى يوكل الى قاضى الدعوى الذى ينظر هذا النزاع أمامه أى قاضى المحكمة الجزئية الكائن بدائرتها العقار محل العقد والقاضى منوط به تقدير ما اذا كان الاخلال يعتبر اخلالا بالتزام جوهرى من عدمه ويبرر الاخلاء كذلك فهذه هى سلطة التقدير للقاضى ولا يخضع القاضى عند ممارسة هذه السلطة الى رقابة محكمة النقض اذ أن هذه المسائل موضوعية بل يجب على القاضى أن يوضح فى أسباب حكمه لماذا يعتبر هذا الالتزام جوهريا والاخلال به يعد اخلالا بالتزام جوهرى والا تعرض فى حكمه للقصور فى التسبيب وعليه أيضا ايضاح العناصر القانونية التي سبق اليها فى اعتبار الاخلال بالتزام جوهرى والا كان الحكم عرضه للطعن عليه بالنقض فى آخر درجاته لأن هذه من مسائل القانون التي تتعرض لها محكمة النقض فاذا انتهى قاضى الموضوع أن شروط الفسخ

---

(١) راجع حكم محكمة مركز طنطا الجزئية فى الدعوى ٧٥ لسنة ١٩٧٦ الصادر فى ١٩٧٨/٣/٢٨.

متوافرة وهي الانذار للمستأجر متضمنا أنه أخل بالتزام جوهرى وكان الاخلال بالفعل اخلالا بالتزام جوهرى فلا مجال للسلطة التقديرية بل على محكمة الموضوع أن تطبق صحيح القانون وتقضى بفسخ عقد الايجار مع اخلاء المستأجر من الأطيان محل هذا العقد ولنا عودة تفصيلية الى شرح أحكام الطعن فى الحكم الصادر من محكمة المواد الجزئية التي تنظر منازعات الاستغلال الزراعي عموما فى المبحث الثانى عند الحديث عن الامتناع أو التأخير عن الوفاء بالأجرة المستحقة .

المبحث الثانى

الفسخ والاخلاء بسبب الأجرة

فى ظل قانون الاصلاح الزراعى

تمهيد

بادئ ذى بدء ننوه الي أن المشرع فى التعديل الجديد بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ المعدل لقانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حقق ما كان يرجوه المجتمع من أعمال قواعد تحقيق العدالة الاجتماعية بين طبقتى الملاك والمستأجرين وهذا التعديل التشريعى يعد أحد ملامح برنامج التحرر الاقتصادى ولولا مرحلة الاستقرار والانطلاق التي تعيشها مصر لما صدر هذا التشريع الجديد [١]، ومما لاشك فيه أن

---

(١) راجع نقض مدني ١٩٨٠/٣/٥ السنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض الطعن ٥٦٥.

هذا التعديل لقانون الاصلاح الزراعى يعتبر خطوة اصلاحية لقطاع الزراعة ومن ثم بات لزاما علينا في مجال هذا البحث الاشارة الى التعديل الذى يأتي متفقا مع موضوع هذا البحث فى مجال الاخلاء بسبب التخلف عن سداد الأجرة أو التأخير فى سدادها ولم يشأ المشرع أن يطبق هذه القواعد فور صدورها ولكنه رسم طريق معين ووقت محدد لاعمال هذه الأحكام [١]، ولما كان البحث ينصب على الاخلاء بسبب الأجرة الأمر الذى تناوله المشرع فى المادة ٢/٥٥ من قانون الاصلاح الزراعي التي لم يتناولها المشرع بالتعديل فى القانون الجديد والذى يظل العمل بأحكامها حتي انتهاء الفترة الانتقالية التى تنتهى فى عام ٩٧/٩٦ الزراعية[٢]. وانما تناول المشرع التغيير فى مقدار الأجرة التى أصبحت بموجب هذا التعديل التشريعى الجديد فى المادة ٣٣ من القانون ١٩٩٢ المعدل للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ [٣]، وحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية وقد الحق المشرع [٤]فى المادة ٣٣ مكرر (ج) بالأجرة سالفة الذكر أجور الرى ومصاريف تطهير وصيانة المساقى والمراوى المصارف الفرعية التي تقع فى نطاق الأرض المؤجرة [٥]وكذلك الضرائب التي على

---

(١) راجع المستشار / عبدالحميد عمران التعليق علي أسباب الاخلاء ١٩٨٢ مجلة نادى القضاء ١٩٨٢.

(٢) القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ راجع المطبوعات القانونية بنك القوانين .

(٣) يسرى القانون الجديد اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢٩ .

(٤) ينتهي العمل بقانون الاصلاح الزراعى وقواعد الامتداد القانونى فى شهر اكتوبر عام ١٩٩٧.

(٥) راجع نص المادة الأولى من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

المستأجرين للأراضى الزراعية وقد حدد المشرع سريان الأجرة الجديدة فى المادة الثانية من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الذى عدل قانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وهو أول السنة الزراعية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون [١]، وقد جاء نص المادة الرابعة من هذا القانون بقاعدة قانونية تعوق تنفيذ أحكام الاخلاء وهي الفقرة الأخيرة فى هذه المادة " ومع ذلك اذا ترتب على انهاء عقد ايجار الأرض الزراعية وفقا لأحكام هذا القانون اخلاء المستأجر للمسكن الملحق بهذه الأرض وكان هذا المسكن الوحيد للمستأجر ومن يعولهم لايجوز اخلاؤه قبل تدبير مسكن آخر له وتكفل الدولة تدبير هذا المسكن له " وبعد الاشارة السريعة لهذا التعديل الجديد فى مقام الأجرة سوف يأتى البحث فى هذا الفصل فى ثلاثة مطالب هى :

المطلب الأول : ماهية الأجرة وملحقاتها.

المطلب الثانى : حالة التخلف عن سداد الأجرة.

المطلب الثالث : حالة تكرار التخلف عن سداد الأجرة

ومما ينبغى الاشارة اليه أن هذه الأحكام ستظل سارية حتي ينتهى العمل بقانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥١ وهو شهر اكتوبر

(١) تسرى القيمة الايجارية ٢٣ مثل الضريبة من شهر اكتوبر ١٩٩٢ ويسرى هذا التعديل على جميع عقود الايجار القائمة وقت صدور القانون الجديد اما العقود الجديدة التي تبرم من تاريخ صدور هذا القانون تخضع لأحكام القانون المدنى الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى.

١٩٩٧ [١]، وسوف نتولى تباعا تفصيل ما أوجز سلفا على النحو التالى:

المطلب الأول

ماهية الأجرة وكيفية تحديدها

تمهيد

يقصد بالأجرة هنا ليست الأجرة النقدية فحسب ولكن تمتد الى الأجرة غير النقدية وهى التقدمة (نصيب المؤجر فى المحصول فى الايجار بطريق المزارعة) التي يتحصل عليها المؤجر فى الايجار غير النقدى وقد الزم المشرع المستأجر بملحقات أخرى غير الأجر تضاف اليها عند الوفاء بها

ومما ينبغى الاشارة اليه أن أجرة الأرض الزراعية تشمل القيمة الايجارية طبقا لنص المادة ٣٣ من القانون الجديد وكذلك الملحقات [٢]، ولذلك سوف يأتى البحث هنا فى ثلاث فروع مستقلة هى :

الأول : يتناول كيفية تقدير الأجرة السنوية للأراضى الزراعية .

---

(١) راجع التعديل الجديد فى المادة ١/٢٣ مكرر (ز) تنتهى عقود الايجار القانونية بانتهاء السنة الزراعية ٩٧/٩٦ .

(٢) راجع التعديل الجديد فى المادة ٣٣ من المادة الأولى للقانون ٩٦ لسنة ٩٩٢.

الثاني : تناول ملحقات الأجرة .

والثالث : ميعاد سريان هذه الأجرة .

الفرع الأول

الأجرة الجديدة للأراضى الزراعية

لقد أتى التشريع الجديد مواكبا لملامح التحرر الاقتصادى فعدل عما كان مفروضا من قبل بأن الأجرة تقدر بسبعة أمثال الضريبة متفقا مع الزيادة المضطردة فى أسعار المحاصيل والمتطلبات اليومية للحياة الاقتصادية .

فجاء نص المادة الأولى من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وعدل المادة ٣٣ والتي جاء نصها على أن " تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية " . ولم يشأ المشرع أن يجعل هذا التقدير ثابتا بل يتغير فى حالة اعادة ربط الضريبة وجعل الزيادة فى حالة تغيير الربط سارية اعتباريا من أول السنة الزراعية التالية للسنة التي يصبح فيها نهائيا ويقصد بالضريبة فقط [١]، فلا يدخل فى حساب الأجرة الضرائب الاضافية مثل ضريبة الدفاع والضرائب التي تعرضها المجالس الاقليمية وقد توقع المشرع أن لاتكون الأرض قد فرضت عليها ضريبة لأنها أرض بور أو كان مفروضا

---

(١) راجع د/ جمال الدين زكى القانون الزراعى ص ١٣٨.

عليها ضريبة بسيطة (ضريبة لا تتجاوز جنيهين للفدان فى السنة) فان التقدير يكون بمعرفة لجان التقدير [١]، وهنا يتخذ هذا التقدير أساسا لتعديل ضرائب الأطيان واستثناى المشرع من هذه الأحكام سالفة الذكر - أى قاعدة تقدير القيمة الايجارية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية - الأراضى المؤجرة [٢]، لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة وكذلك النباتات التي تستمر زراعتها فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب فالعبرة من هذا الاستثناء أن هذه المزروعات كثيرا ما تدر ربحا وفيرا فمن المنطقى أن يسرى عليها هذا الحد الأقصى ومن أجل ذلك فرض المشرع عليها ضريبة عقارية اضافية قدرها بـ ٤٠٪ من قيمة الزيادة فى الأجرة عن الحد المقرر قانونا وقد الزم المشرع أداء هذه الضريبة الاضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية .

وجعل المشرع لهذه الأموال صفة الأموال العامة التي يجوز تحصيلها بطريق الحجز الاداري بموجب القانو ٣٠٨ لسنة ١٩٧٦ لكن يثور التساؤل عما اذا كان المشرع وضع حدا اقصى للأجرة فى ظل أحكام القانون الجديد كما كان الحال فى المادة ٣٣ من القانون ١٧

---

(١) نص المرسوم بقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥ المعدل بالقانون ٢٢٥ على كيفية تقدير القيمة الايجارية للأراضى الزراعية التي تتخذ للضريبة على هذه الأرض فأوجب تقسيم أراضى كل حوض بحسب لجان ادارية تسمى بلجان التقسيم ثم تقوم لجان ادارية أخري قسم التقدير بتحديد متوسط ايجار الفدان الواحد من كل حوض أو حوض وفرض القانون ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ضريبة الأراضى الزراعية أساس الايجار فنصت المادة ٣ منه " تقدر الضريبة ١٤٪ من الايجار السنوى ومما يلاحظ أن هذه الضريبة يعاد تقدير عشر سنوات.

(٢) راجع نص المادة ٣٣ مكرر (أ) من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

لسنة ١٩٦٣ المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والتي كانت تنص على " لايجوز أن تزيد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية السارية ".
فى واقع الأمر الاجابة من ظاهر النص وان لم يصبح المشرع فى التعديل الجديد الوارد فى المادة الأولى من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الذى عدل المادة ٣٣ وفرض تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية " أنه وضع حداً أقصى لايجوز أن تزيد عليه هذه الأجرة لتلك الأراضى وأبلغ دليل على ذلك عندما جاء النص الوارد فى المادة ٣٣ مكرر (أ) المعدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وقد جاء نصها " لايسرى الحد المقرر قانونا لأجر الأراضى الزراعية المشار اليها فى المادة السابقة ألخ النص " . وهذا قطع أن المشرع أراد بتحديد القيمة الايجارية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية أنه حد أقصى لايمكن الزيادة عليه ولما كان هذا التحديد للقيمة الايجارية يرد على الفدان من الأرض الزراعية وليس القيراط لأن الضريبة العقارية تفرض على الفدان من الأراضى الزراعية فقد استدرك المشرع ذلك فى نص المادة ٣٣ المعدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ وجاء النص التالى " وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة " . وهذا ماكان قائما فى

ظل المادة السابقة . والعلة فى هذا التحديد أن الحد الأقصى للقيمة الايجارية يرد على أجرة الفدان فحتى لايثور بين طرفى العلاقة الايجارية بشأن مساحة العين المؤجرة نزاع قام المشرع بوضع هذا التحديد [١]، والدليل الثانى على أن المشرع فى التعديل الجديد أبقى على نص المادة ٣٤ من القانون ٢٤ لسنة ١٩٥٨ المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ التي أوجبت جزاء جنائى الذى يتقاضى عمدا من المستأجر أجرة تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانونا فى المادة ٣٣ ، ٣٣ مكرر (أ) لعل حكمها ساريا حتى انقضاء الخمس سنوات التى تنتهى فى السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ أو بانتهاء العقد لأى سبب آخر من أسباب الاخلاء الأخرى أيهما أقرب ولما كان هذا التحديد الذى اتي به المشرع هو حد أقصى من ثم فانه يتعلق بالنظام العام فلا يجوز النزول عنه أو الابقاء على ما يخالفه أثناء سريان العقد ولكن التنويه به أن هذا الحد الأقصى لاينطبق على عقود الايجار التي تبرم من الآن هذه العلاقات تخضع لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى [٢].

---

(١) راجع د/ جمال ذكى القانون الزراعى عام ١٩٧٥ ص ١٤٠.

(٢) راجع نص المادة الثالثة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ المنشور فى الجريدة الرسمية المدة ٢٦ مكرر فى ١٩٩٢/٦/٢٨ والمعمول به من ١٩٩٢/٦/٢٩ وبذلك استرد المشرع حرية المؤجر المطلقة فى استغلال ملكية دون قيود تشريعية على حرية التأجير .

الفرع الثانى

ملحقات الأجرة

أورد المشرع هذه الملحقات فى نص المادة ٣٣ مكرر (ج) بأن " يلتزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة طبقا لأحكام القانون باثنين وعشرين مثلا من الضريبة العقارية الأصلية بأجور الرى وفقا للفئات المقررة قانونا وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعية فى نطاق الأراضى المؤجرة مالم يتفق على غير ذلك . باستقراء أحكام هذا التعديل الجديد لم يكن الأمر قاصر على حالة الايجار بالنقد فقط بل جاء الحكم عاما يشمل الايجار بالنقد والمزارعة لأنه أزاء صراحة النص لا مجال للاجتهاد ولايجوز التخصيص بغير موجب لانتفاء العلة من ذلك [1]، والسبب فى تسميتها بالملحقات أن المشرع الزم المستأجر بأدائها بالاضافة الى الأجرة المحددة بأثنين وعشرين مثل الضريبة العقارية السارية ولو أراد المشرع أن تكون جزءا منها لما كان هناك مانع للنص على ذلك وبالتالى يمكن القول أنه يترتب على عدم الوفاء ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة ولكن المشرع لم ينص على ذلك صراحة لأنه ربما يكون هناك اتفاق ما بين المؤجر للأراضى الزراعية على أن يتحمل المؤجر هذه الملحقات فلا يكون هناك

(١) نشر هذاالقرار فى الوقائع المصرية العدد ١٢٦ فى ٢ يونيه سنة ١٩٩٠ .

مغزى لالحاقها بالأجرة المحددة قانونا ولكن على فرض عدم وجود اتفاق بين الطرفين فان المستأجر يلتزم بأداء هذه الملحقات بالاضافة الى الأجرة المحددة قانونا (٢٢ مثلا للضريبة) فما هى اذن الملحقات : استطرد المشرع فى النص سالف الذكر وذكر هذه الملحقات وهى : أجور الرى وفقا للفئات المقررة قانونا أن وجدت الضرائب المفروضة على مستأجرى الأراضى الزراعية مصاريف تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأراضى المؤجرة .

١ - أجور الرى وفقا للفئات المقررة قانونا :

أصدر وزير الأشغال العامة والموار دالمائية عدة قرارات آخرها القرار ٨٣٧ لسنة ١٩٩٠ بتحديد أجور الرى للفدان من الآلات الرافعة التي يديرها الاهالى والمقامة على النيل والترع العامة والمساقى والآبار الارتوازية وحدد الفئات حسب الجداول الأربعة المرافقة لهذا القرار بقيمة الأجر الذى يؤديه المزارعون المنتفعون بالآلات الرافعة المقامة على النيل والترع العامة والمساقى والأبار الارتوازية الى مالكى هذه الآلات مقابل رى أراضيهم وقد علق البعض على ذلك بابداء ملاحظات حول هذه التقديرات [١] ، بأنها حسبت على أساس الرفع الاستاتيكى وقدره ثلاثة أمتار للوحدات البحارى ، وعشرون مترا للآبار الارتوازية (وأضاف الى

(١) راجع المستشار / عزمى البكرى أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى الطبعة السابعة مزودعة ومتممة عام ١٩٩٢ ص ٥١٥ - ٥٢٠ منشور به الجداول الأربعة التي تحدد هذه الأجور ولم تنشأ ايرادها في مدا البحث حيث يمكن الرجوع اليها عند الضرورة .

ذلك أن هذه الأسعار تظل سارية فى حدود الرفع الأساسى مادام سعر مستزلمات التشغيل والصيانة لم يتغير أكثر من ٢٠٪ بالنقص والزيادة). وتزداد هذه الأسعار بمقدار ١٠٪ عند زيادة الرفع الاستاتيكى من ثلاثة أمتار الى خمسة أمتار أما بالنسبة للآبار الارتوازية فتزداد بنسبة ١٢٪ لكل زيادة فى الرفع قدرها خمسة أمتار .

ب - ما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأرض الزراعية:

لما كان البحث ليس مجاله اتسعراض كافة قوانين الضرائب التي تفرض على الأطيان الزراعية سواء كانت ضرائب أصلية أم اضافية ولكن بقدر ماتحتاج اليه فى مقام البحث نوجز باشارة سريعة الى كافة هذه القوانين ابتداء من القانون ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بفرض ضريبة أطيان على الأرض الزراعية المنزرعة فعلا أو القابلة على أساس الايجار السنوى المقرر لهذه الأرض وجاء نص المادة الثالثة من هذا القانون وقدر هذه الضريبة بنسبة ١٤٪ من الايجار السنوى للأراضى ثم تواكبت التعديلات وكان آخرها القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٩ [١]. وقد صدر القانون ٣٧ لسنة ١٩٥٣ الذى خفف العبء الضريبى عن صغار الملاك للأراضى الزراعية وأما عن الضرائب الاضافية مثل ضرائب الدفاع والجهاد والأمن القومى .

---

(١) منشور فى الجريدة الرسمية فى ١٩٦٩/٨/١٨ العدد ٢٣ مكرر .

ج - أجور تطهير وصيانة المساقى والمصارف الفرعية

أناط المشرع بوزارة الزراعة عن طريق الأجهزة المختصة بها القيام بعمليات تحسين وصيانة الأراضى الزراعية فى حدود المبالغ التي ترصد لهذا الغرض سنويا بالموازنة العامة للدولة [١]، وحدد المشرع فى المادة الثانية من القانون ٣٨ لنسة ١٩٧٦ الملتزم بهذه المصاريف وهم حائزوا الأراضى الزراعية التي يتم فيها عمليات التحسين والصيانة وتخفيفا على هؤلاء جاء نص المادة الرابعة من ذات القانون وأباح لوزارة الزراعة[٢] تقسيط هذه المصاريف على أقساط سنوية لمدة عشر سنوات ووضع المشرع جزاء عقابى علي مخالفة عدم التطهير للمصارف الحقلية من جانب حائزوا الأرض الزراعية التي أنشئت فى أراضيهم [٣]، وقد قيد المشرع الزام مستأجرى الأراضى الزراعى بهذه الأجور والمصاريف أن تكون هذه التحسينات وعمليات التطهير قد وقعت فى نطاق الأرض المؤجرة لهم وبمفهوم المخالفة للنص سالف الذكر أن عمليات التطهير والتحسين والصيانة اذا كانت قد تمت فى مصارف أو مراوى أو مساقى لا تخدم هذه الأراضى لايكون هناك التزام على هؤلاء المنتفعون بأداء تلك المصاريف وكما سبق أن أسلفنا أن هذه الملحقات فى الأصل يلتزم

---

(١) يقوم بعمليات تحسين وصيانة الأراضى الجهاز التنفيذى بوزارة الزراعة .

(٢) أشارت المادة ٤ فقرة أخيرة من القانون ٣٨ لسنة ١٩٧٦ " يصدر قرار من وزير المالية بالاتفاق مع وزير الزراعة بنظام التحصيل فى المواعيد المقررة لتحصيل ضريبة الأطيان " .

(٣) جاء نص المادة ٦ من القانون ٣٨ لسنة ١٩٧٦ " يعاقب بالحبس مدة تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لاتقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز خمسين جنيها أو باحدى هاتين العقوبتين ".

بها المستأجر الا اذا كان هناك اتفاق على أن يتحملها المؤجر لتلك الأراضى الزراعية .

الفرع الثالث

ميعاد سريان الأجرة

لما كان التعديل التشريعى فى القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قد تناول تحديدا جديدا لمقدار القيمة الايجارية الجديدة فى المادة الأولى منه ونصت المادة ٣٣ معدلة " تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية " فان هذا التحديد تعلق بقواعد آمرة تسرى بأثر فورى من تاريخ العمل بأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ [١]، ومن ثم فقد جاءت المادة الثانية من هذا القانون ونصت على " تسرى القيمة الايجارية للأراضى الزراعية المحددة بأثنين وعشرين مثلا للضريبة السارية على عقود الايجار القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون وذلك اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية لهذا التاريخ " . يعني لنا من استقراء أحكام هذا النص أن المشرع أراد صراحة أعمال حكم الأجرة الجديدة على الأجرة المستحقة لملاك الأراضى الزراعية فى تاريخ العمل بأحكام القانون الجديد ولما كان هذا القانون يسرى اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢٩ فان الأجرة الجديدة تستحق من أول السنة الزراعية التالية لسريان أحكام هذا القانون الجديد وأول السنة

---

(١) نشر القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى الجريدة الىرمية فى ٢٨ يونيه ٩٢ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ النشر .

الزراعية التالية لسريان هذا القانون شهر نوفمبر ١٩٩٢ . أى أن التعديل الجديد للأجرة أثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية ينطبق على الأجرة المستحقة فى السنة الزراعية ٩٣/٩٢ لأنها تبدأ فى نوفمبر ١٩٩٢ وتنتهى فى أكتوبر ١٩٩٣ وذلك حسب العرف الزراعى السائد لأنه فى بعض مناطق تبدأ السنة الزراعية بالنسبة لزراعات القصب فى شهر مايو [١]، وأما عن الأجرة المطالب بها قبل سريان هذا القانون الجديد فى السنة الزراعية ١٩٩٢/٩١ لاتسرى عليها هذه الزيادة الجديدة ولا يمكن أعمال قاعدة الأثر المباشرعلى المراكز القانونية التي لم تكتمل بحكم نهائى على هذه الواقعة لأن المشرع حدد النطاق الزمنى لسريان أحكام الزيادة الجديدة الواردة فى المادة ٣٣ معدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ولكن المشرع وقع فى حرج شديد عندما أورد فى المادة الثالثة من القانون ٩٦ لنسة ١٩٩٢ حكما يقضي بأعمال قواعد القانون المدنى علي عقود الايجار التي تبرم من تاريخ العمل بهذا القانون فلو افترض أن هناك شخص رفع دعوي أمام القضاء لاثبات علاقة ايجارية على أراضى زراعية وبالفعل صدر هذا الحكم بثبوت تلك العلاقة وقام هذا الحكم مقام العقد وحرر العقد بالجمعية الزراعية ووقعه رئيس الجمعية الزراعية نيابة عن الطرف الممتنع عن التوقيع وكان هذا الحكم وتوقيع العقد بعد تاريخ ٢٩ يونيه ١٩٩٢ فهنا تثور المشكلة هل ينطبق

---

(١) راجع فى تحديد السنة الزراعية تفصلا قرار مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى في ١٩٥٢/١١/٤.

على هذا العقد أحكام قانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وما به من مزايا للمتسأجر أم تنطبق القواعد العامة فى القانون المدنى عندما نلقى الضوء على ظاهر النص المشار اليه سلفا يوحى ظاهرة أن المشرع أراد تطبيق القواعد العامة فى القانون المدنى عقود الايجار التي تبرم بارادة المؤجر فى تاريخ ١٩٩٢/٦/٢٩ وهو تاريخ العمل بأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ولم يدر بخلد المشرع أن العلاقة الايجارية قد تقوم ارادة المؤجر لاعتبارات تتعلق بالنظام العام فالمستعرض لأحكام قانون الايجار للاصلاح الزراعي تجد فيه في أحوال كثيرة قيام العلاقة الايجارية رغما عن ارادة المؤجر بما يشبه الاجبار القانوني على المتعاقد ولكننا نرى ازاء هذا الغموض الذى اكتشف النص المشار اليه أن العلاقات الايجارية التي تبرم رغما عن ارادة المالك " للحصول على حكم بثبوت العلاقة الايجارية من محكمة المواد الجزئية " يسرى عليها قانون الاصلاح الزراعى ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وذلك لكون هذه العلاقة نشأت فى ظل وضع أصلح للمستأجر فلا يجوز حرمانه من هذه المزايا وخصوصا أن العمل به ينتهى بانتهاء الفترة الانتقالية وهى الخمس سنوات ١٩٩٧/٩٦.

المطلب الثانى

حالة التخلف الكلى أو الجزئى عن سداد الأجرة

سبق أن ذكرنا نص المادة ٣٣ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ الذى خص الأجرة ينظم التنظيم التشريعى لها عند طلب الفسخ والاخلاء فى حالة عدم سداد الأجرة فقد جاءت العبارة " وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة بعد انذار المستأجر فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ولا يجوز طلب الفسخ الا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة كلها أو بعضها ويجوز للمستأجر أن يتوقى الحكم بالفسخ والاخلاء اذا دفع الأجرة المطلوبة كلها أثناء نظر هذه الدعوى أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل اقفال باب المرافعة وهنا لا يجوز للمحكمة أن تقضى بالفسخ والاخلاء".

يبين من هذا العرض لعبارات المادة سالفة الذكر أن المشرع فى قانون الاصلاح الزراعى اشترط عدة شروط يجب توافرها لكى يحق للمؤجر المطالبة بالفسخ والاخلاء عند التأخير فى سداد الأجرة وهى انذار المستأجر بالدفع وجود أجرة مستحقة خالية من النزاع عدم رفع الدعوي الا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية الطريق الذى رسمه المشرع أمام المؤجر للحصول على خكم الفسخ والاخلاء سنعرض لكل في فرع خاص .

الفرع الأول

انذار المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة

١ - مضمون الانذار

هو وضع المستأجر فى وضع المقصر فى تنفيذ التزامه بأداء الأجرة المستحقة فى الميعاد المتفق عليه أو الذى حدده القانون بمثابة تنبيه للمستأجر بأنه قد أخل بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ومن ثم يدعوه للوفاء بهذا الالتزام الجوهرى الذى يعتبر أهم وأساس العلاقة الايجارية ولايشترط أن يتضمن فوق ذلك تهديدا بطلب [1]الفسخ فى حالة عدم وفائه بالزامه لأن الفسخ جزاء رتبه القانون على تخلف المدين والانذار بهذا المعني المقصود هو تطبيق للقاعدة العامة فى المادة ٢١٩ مدني الخاصة بالانذار .

١ - شكل الانذار :

يعتبر الانذار اجراء مستقلا عن رفع الدعوي وأبلغ دليلا علي ذلك ماجاء بنص المادة ٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ " أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة بعد انذار المستأجر فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة " . ومن ثم يعتبر شرطا لقبول دعوي المؤجر وهو ضرورى فى كل الأحوال ولا

---

(١) راجع المستشار عزمى البكرى أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى ١٩٧٩ ص ١١٢.

يغنى عنه أى اجراء كصحيفة الدعوى مثلا أو اتخاذ اجراءات الحجز التحفظى للمطالبة بالأجرة أو اتخاذ اجراءات أمر الآداء ضد المستأجر وان كان جانب من الفقه وأحكام القضاة ذهب الى أن الانذار يكون صحيحا باتخاذ أى اجراء من شأنه الافصاح عن رغبة الدائن فى اقتضاء حقه [1]، فيقوم مقام الانذار اعلان المستأجر بصحيفة دعوي الفسخ والاخلاء طالما تضمنت الصحيفة فحوى الانذار اذ أن رفع الدعوي أقوى من الانذار فى التعبير عن المطالبة بدفع الأجرة أو الفسخ والاخلاء وترتيب علي هذا هذا التجاه أن الانذار من المسائ المتعلقة بالنظام العام ويجب[2] من ثم على المحكمة الا تتصدى له من تلقاء نفسها ويتعين أيضا على صاحب الشأن وهو المستأجر ونري من جانبنا عدم مسايرة هذا الاتجاه وأن الانذار شرط مستقل لقبول دعوي المؤجر ولايغنى عنه اجراء آخر حتي لو كان صحيفة دعوي الالخاء ذلك أن صحيفة الدعوي هى الوسيلة التي ترفع بها الدعوي الى القضاء وأن المشرع فى نص المادة ٣٥ سالف الذكر تطلب اجراءات معينة سالفة على رفع الدعوي فيجب الانصياع لحكم مدة الاجراءات باعتبارها تتعلق بنظام التقاضى ومن شأنها التنبيه على المستأجر بتأخره فى سداد الأجرة فقد يقوم بالدفع للأجرة المقررة وينتهى الأمر عند هذا الحد ونرى

---

(١) نقض مدنى ١٩٦٤/١١/١٢ مجموعة أعمال النقض السنة ٢٩ الطعن ٥٢٤ .

(٢) د/ اسماعيل غانم الالتزام والاثبات ١٩٦٧ ص ٩٥ ، د/ توفيق حسن فرج القانون الزراعى ١٩٨٥ ص ٢٠٨ المستشار عزمي البكرى أحكام الايجار في قانون الاصلاح الزراعى ١٩٧٩ ص ١١٤ .

اعمالا لذلك أن الانذار قبل رفع دعوى الفسخ والاخلاء ضرورة لابد منها واذا لم يسبق الدعوى المذكورة انذار للمستأجر فعلى المحكمة أن تقضى بعدم القبول وهو يتعلق بالنظام العام [١]، أى يجب على المحكمة أن تبحثه من تلقاء نفسها دون حاجة الى دفع ويجب أن يتم الانذار عند حلول أجل استحقاق الأجرة وليس قبل ذلك دون التقيد بمدة الشهرين المنصوص عليها فى هذه المادة .

ولم يحدد المشرع طريقة معينة للانذار فيمكن أن يكون بانذار على يد محضر كما يصح أيضا أن يكون بخطاب مسجل بغير مظروف كما هو الحال فى أحكام التكليف بالوفاء بالأجرة فى ظل قانون إيجار الأماكن الواردة فى المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولايشترط مضى فترة زمنية بين الانذار وبين اللجوء الى المحكمة الجزئية المختصة .

٣ - بيانات الانذار

لم يحدد المشرع البيانات التي يجب أن يحويها هذا الانذار وانما من المستقر عليه من الناحية العملية يجب أن يتضمن الانذار تنبيها من المؤجر للمستأجر بأنه قد أخل بالتزام جوهرى وهو دفع الأجرة المستحقة نظير الانتفاع بالعين المؤجرة كما أنه سيتعرض لفسخ العقد واخلائه من العين فاذا لم يف بالأجرة المطلوبة كما يجب أيضا أن يحتوى الانذار

(١) محكمة استئناف كفر الشيخ جلسة ١٩٧٧/١/٢٠ فى الدعوى ١٩٧٠ لسنة ١٩٧٥.

علي مقدار الأجرة المستحقة وفترة المطالبة أى عن الموسم الزراعى الحالى أو السابق عن السنة الزراعية ولايشترط أن يتضمن الانذار تهديد المستأجر بطلب فسخ فى حالة عدم الوفاء بالأجرة المطالب بها .

٤ - طرفا الانذار :

يعتبر المؤجر هو صاحب المصلحة الأولى فى رفع الدعوى ومن ثم فان هذا الاجراء يجب أن يبدأ به المؤجر أى المالك للأرض الزراعية محل عقد الايجار .

وعلى ذلك اذا توفى المؤجر انتقلت الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار الى ورثته أو الى الموصى له بالأرض المؤجرة وذلك طبقا للمادة ٦٠ مدنى والمادة ٣٣ مكرر (ز) اصلاح زراعى واذا انتقلت ملكية الأرض الى خلف خاص كالمشترى فهل يلزم شروط معينة لنفاذ عقد الايجار الصادر من السلف؟

ذهب البعض الى القول أن العقد يكون نافذا قبل من انتقلت اليه ملكية الأرض المؤجرة دون حاجة الى اشتراط ثبوت تاريخ عقد الايجار بوجه رسمى لأن هذا الشرط قد حقق باشتراط المشرع ايداع نسخة من العقد بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة (١)، ويجب أن يوجه الانذار الى المستأجر فاذا كان قد توفى يوجه الى ورثته مجتمعين (٢)، ولنا

---

(١) راجع د/ سمير كامل القانون الزراعى ١٩٨٨ ص ٣٣٥.
(٢) راجع د / أحمد سلامة القانون الزراعى ص ٣٦٨.

تعليق على الورثة مجتمعين فان وفاة المستأجر لا تنهي عقد الايجار ولكن يمتد الى الورثة اذا كان أحدهم يتخذ الزراعة حرفة أساسية له فصاحب الصفة فى انتاج الانذار أثره القانوني وهو التنبيه بدفع الأجرة والممثل الصحيح قانونا للعقد هو الوارث الذى يتخذ الزراعة حرفة أساسية فاذا تم الانذار على هذا النحو للمؤجر أن يلجأ الى المحكمة الجزئية المختصة لطلب الحكم بالفسخ والاخلاء .

الفرع الثانى

وجود أجرة مستحقة خالية من النزاع

وجود أجرة مستحقة تفترض سلفا وجود علاقة ايجارية خاضعة لقانون الاصلاح الزراعى نتيجة وجود عقد ايجار بالنقد أو المزراعة وقد ألغى المشرع القواعد الشكلية التى كانت واردة فى المواد ٣٦ ، ٣٦ مكرر ، ٣٦ مكرر " أ " ، ٣٦ مكرر " ب" من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى .

وهذه المواد كانت توجب أن يكون عقد ايجار نقدا أو مزارعة أو أى استغلال للأراضى الزراعية ولو كان لزرعة واحدة مكتوبا [١]، وقد كان المشرع يوجب على محكمة المواد الجزئية القضاء بعدم قبول

---

(١) راجع المادة السادسة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بالغاء هذا المواد مجتمعة.

المنازعة الناشئة عن ايجار الأراضى الزراعية مالم يكن العقد مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة.

وبذلك التعديل التشريعى سالف الذكر يكون المشرع قضى على كل سلبيات التقاضى أمام المتقاضين وخفف العبء الاجرائى على محكمة النزاع ويجب أن تكون الأجرة المستحقة هى الأجرة الواردة فى العقد أو الأجرة المحددة قانونا [١]، أيهما أقل وكما سبق أن أسلفنا أن الأجرة فى الأحوال الغالبة تكون نقودا ولكن ليس هناك ما يمنع أن تكون غير النقود .

فيمكن أن تكون الأجرة جزء من المحصول والجزء الأخر نقودا قد وضع المشرع حد أقصى للقيمة الايجارية لايجوز الزيادة عليه وهو أثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية .

وهذا كله افترضا سهل وممكن قانونا ولكن اذا كان العقد مزارعة وأراد المستأجر أن يوفى بالأجرة للمستأجر نقدا وليس نصف المحصول بعد خصم المصاريف اللازمة طبقا للقواعد القانونية المعمول بها فى هذه الحالة يقوم المستأجر بتقديم نصف المحصول حسب سعر السوق السائدة وقت الاستحقاق وليس الأسعار التعاونية ويقوم بسداد هذا المبلغ نقدا الى المؤجر ويعتبر عدم الوفاء بالملحقات مثل عدم الوفاء بالأجرة تماما[٢]. وبالاضافة الى وجود أجرة مستحقة يجب أن تكون خالية من

---

(١) راجع المادة ٣٣ المعدلة بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ " اثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية".

(٢) بالتعديل الجديد أصبحت أجور الرى والضرائب ومصاريف تطهير المساقى والمراوى من ملحقات الأجرة ويترتب علي عدم الوفاء بها الفسخ والاخلاء مثل الأجرة تماما .

النزاع ، أى لايكون ثار حولها نزاع جدى كأن يكون الزرع قد هلك أو يكون المؤجر قد امتنع عن تنفيذ التزاماته المترتبة على العقد أو القانون والمنازعة فى الأجرة قد تكون فى مقدارها أو استحقاقها كما لو وجد سبب من أسباب مسقطات الأجرة كما هو الحال فى هلاك الزرع كله بقوة قاهرة قبل حصاده فيجوز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة كاملة في حالة الهلاك الكلى أو يطلب الانقاص فى حالة الهلاك الجزئى ويلتزم قاضى الموضوع هنا باسقاط الأجرة بالقدر الذى يتناسب مع نقص الريع فقط أما اذا لم يترتب على الهلاك الجزئى نقص ملحوظ فلا يستطيع المستأجر المطالبة بالاسقاط وهذه مسألة تقديرية موكلة لسلطة محكمة الموضوع بعيدا عن نطاق الرقابة القانونية لمحكمة النقض .

وكذلك الأمر فى حالة المطالبة بالأجرة أكثر من خمس سنوات ويسقط الحق فى المطالبة بالتقادم الخمسى لأن دين الأجرة من الديون الدورية المتجددة عملا بأحكام المادة ٣٧٥ من القانون المدنى ومما ينبغى الاشارة اليه أن أحكام التقادم لا تتعلق بالنظام العام ومن ثم يجب على المستأجر التمسك بها لأعمال هذا الحكم ويسقط الحق فى التمسك بالتقادم بالنزول عنه صراحة أو ضمنا .

الا أنه يجب التنويه أن أحكام التقادم الخمسى لا تسرى فى حالة عقد المزارعة لأن المقابل فى المزارعة حصة فى المحصول لاتزيد عن نصف المحصول واذا زادت ترد الي الحد الصحيح وهو النصف بعد خصم

المصاريف المشتركة مناصفة فيما بينهما وهو لايسقط الا بمضى خمسة عشر سنة من وقت أخذ الحصة [١]، فاذا ما أثير النزاع في الأجرة على هذا النحو سالف الذكر أو لمخالفة الحد الأقصى المقرر قانونا أو كان هناك خطأ فى التقدير لأن الأرض لم يفرض عليها ضريبة أو لتغير فرض ضريبة جديدة أو أنها لاتستحق الا من السنة الزراعية فيجب على المحكمة بحث هذه المسألة من المسائل الأولية .

فاذا ثبت لها عدم جدية المنازعة فللمحكمة اعتبار الأجرة مستحقة وتقضى بالفسخ والاخلاء واذا قعدت المحكمة عن بحث هذه المنازعة يعتبر ذلك قصورا منها وخطأ فى تطبيق القانون [٢]، وتقدير جدية المنازعة فى الأجرة أو عدم جديتها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع مادام استخلاصها سائغ [٣]، واذا ثبت للمحكمة بعد فحص المسألة الأولية لمنازعات الأجرة أنها غير مستحقة أو أن ذمة المستأجر بريئة منها نظرا لوفائه ديونا على المؤجر قد حجز بها على الأجرة تحت يده وجود خطأ حسابى فى تقدير الأجرة نظرا لتغير فرض الضريبة الجديدة .

فان دعوى الفسخ والاخلاء لايكون لها مجال وتكون سابقة لأوانها وهنا يتعين القضاء بعدم قبولها لرفعها قبل الآوان [٤].

---

(١) راجع السنهورى ج ٦ ص ١٣٧٦ ، د/ أحمد سلامة ص ٤١٥.
(٢) راجع نقض مدنى ١٩٨٨/٦/٢٣ مجموعة أحكام النقض المدنى السنة ٥٧ الطعن ٢٩٩٧.
(٣) راجع نقض مدنى ١٩٨٧/١٠/٢٦ مجموعة أحكام النقض السنة ٥٦ الطعن ٨٣٥.
(٤) د/ توفيق فرج القانون الزراعى ١٩٨٥ ص ٢٠٧.

الفرع الثالث

انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية

يقصد بالسنة الزراعية فى معظم الأحوال هى التي تبدأ من نوفمبر وتنتهى فى اكتوبر وهى دورة زراعية كاملة تستغرق فى أكثر المحصولات الزراعية الشتوية والصيفية .

وتحسب مدة ايجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية وليس بالسنين المدنية من حيث الابتداء والانتهاء وذلك تطبيقا للقواعد العامة الواردة فى نص المادة ٦١٢ مدنى بقولها " اذا ذكر فى عقد الايجار للأرض الزراعية أن الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات كان المقصود من ذلك أنه عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات " وقد جاء فى المذكرة التفسيرية " حسب مدة ايجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء والانتهاء . فإذا لم تحدد المدة اعتبر الايجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة أى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة التنبيه بالاخلاء فى المواعيد المقررة ".

فالسنة الزراعية غير السنة التقويمية فهى تختلف عنها فى المبدأ وفى النهاية فتبدأ السنة الزراعية فى أكثر المحصولات فى نوفمبر وتنتهى فى أكتوبر وفى بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة

تستغرق فى أكثر المحصولات الزراعية الشتوية والصيفية [١]، وبذلك يمكن القول بأن السنة الزراعية يحددها العرف الزراعي لكل محصول على حده فالأراضى المزروعة تبدأ السنة فيها من مايو وتنتهى بجمع المحصول .

وأما عن المهلة الزمنية التي منحها المشرع لمستأجرى الأرض الزراعية فقدرها بمدة شهرين بعد انتهاء السنة الزراعية .

والسنة الزراعية فى بدايتها ونهايتها تختلف من محصول الى آخر كما سبق أن ذكرنا ولكن فى معظم الأحوال تبدأ فى شهر نوفمبر .

فلا يجوز للمؤجر أن يطب فسخ عقد الايجار لاخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة سواء بامتناعه عن الوفاء أو تأخره فيه الا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية .

فاذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة كلها خلال هذه المدة لم يكن للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار ، وتبدأ مدة الشهرين من تاريخ انتهاء السنة الزراعية بصرف النظر عن تاريخ استحقاق الأجرة [٢]، وعلى ذلك اذا كانت الأجرة تستحق طبقا لعقد الايجار فى أغسطس بينما تنتهى السنة الزراعية في غالب الأحوال فى شهر اكتوبر فتطبيقا لحكم النص ومراعاة للمهلة الحتمية لايستطيع المؤجر أن يرفع دعوى الفسخ الا فى

---

(١) راجع د/ السنهورى الوسيط ج ١ المجلد الثاني ص ١٢٩٠.

(٢) راجع د/ لبيب شنب ص ١٤٩.

أول يناير من العام التالى . أما لو احتبست مدة الشهرين من تاريخ استحقاق الأجرة لكان للمؤجر رفع دعوي الفسخ والاخلاء فى أول نوفمبر ولا عبرة بتاريخ الانذار فى احتساب مهلة الشهرين من انتهاء السنة الزراعية فلو تم الانذار بعد شهر من انتهاء السنة الزراعية فلا يحتاج المؤجر لشهرين آخرين بعد الانذار .

فاذا خالف المؤجر هذا الحكم وقام برفع الدعوى بالفسخ والاخلاء قبل مضى شهرين على انتهاء السنة الزراعية تضحى دعواه غير مقبولة ويتعين على المحكمة أن تقضى بعدم قبول الدعوي لرفعها قبل الآوان[١]، وهذا لحكم متعلق بالنظام العام ويجب على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها دونما حاجة الى الدفع بذلك . وذلك لأن هذه الاجراءات تتعلق بنظام التقاضى وأصوله ولكن ما الحكمة التي من أجلها امعن المشرع فى حماية مستأجر الأرض الزراعية فى اشتراط مضى المهلة الحتمية المشار اليها .

نرى أن الحكمة من هذا الميعاد الحتمى هو اعطاء فسحة من الوقت كافية ليتدبر أموره فى بيع المحصولات التي تغلها الأرض الزراعية اذا كان الايجار بالنقد فقد يخالف المزارع التوقيت وتأتى الثمار أكلها يقوم بالدفع ويسوق المحصول وتدفع الأجرة أما اذا كان الايجار بالمزارعة فلا ترى اعطاء المزارع هذه المهلة الفسيحة لأن الأجرة

---

(١) راجع د/ سمير كامل القانون الزراعى ١٩٨٨ ص ٣٢٧.

هى جزء من المحصول ولاتزيد عن النصف بعد تصفية المصاريف بالمناصفة بين المزارع والمؤجر ويفضل أن يعدل النص باقتصارها على الايجار بطريق النقد فقط دون المزارعة وتعتبر المهلة السابقة احدى الضمانتين اللتان أصر المشرع على منحهما للمستأجر وسنعرض للضمانة الثانية فى حينه وهى خاصة بتوقى الفسخ والاخلاء اذا تم السداد للأجرة المستحقة قبل اقفال باب المرافعة أمام المحكمة الجزئية.

الفرع الرابع

الطريق الذى رسمه المشرع للمؤجر

حتي يحصل على حكم بالفسخ والاخلاء

(دعوي الفسخ والاخلاء بسبب عدم دفع الأجرة)

تمهيد

جاء نص المادة ٣٩ مكرر من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ بالنص على أن " تختص المحكمة الجزئية أيا كانت قيمة الدعوي بنظر المنازعات المتعلقة بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة الواقعة فى دائرة اختصاصها والمبينة فيما يلى :

١ - المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجر الأراضى الزراعية ومالكها .

٢ - المنازعات المتعلقة بالسلف الزراعية أو العينية فى خدمة الأرض المؤجرة بواسطة طرف عقد المزارعة المثبتة ببيانات الحيازة باسمه وللمحكمة اذا ثبت لها سوء استخدام هذه السلف أن تقضى بنقل بيانات الحيازة باسم الطرف الآخر فضلا عن الزام الطرف المسئول عن سوء الاستخدام وحده بكافة السلف التي أساء استخدامها ولم يوجهها لخدمة الأرض المؤجرة .

وترفع المنازعات المذكورة أمام المحكمة الجزئية بغير رسوم ويفصل فيها على وجه السرعة وتكون لها ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى المسائل التي تدخل فى اختصاصها " .

يتضح من مطالعة هذا النص أن المشرع حدد الطريق أمام المؤجر فى مطالبته بالفسخ والاخلاء أمام جهة معينة خروجا على القواعد العامة فى الاختصاص القضائى مستغرق فيما يلى لهذه الأحكام بالتفصيل :

أ - المحكمة المختصة بدعوي الفسخ والاخلاء :

مقتضى اعمال القواعد العامة فى قانون المرافعات أن هذه الدعوى مجهولة القيمة وتعتبر من ثم زائدة عن النصاب القانوني لأن الطلب فيها غير قابل للتقدير وتعتبر من ثم زائدة عن النصاب القانونى لأن الطلب فيها غير قابل للتقدير طبقا لنص المادة ٤١ من قانون المرافعات من ثم فهي تدخل فى الاختصاص القيمى للمحكمة الابتدائية ولكن المشرع

جعل من المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار هى المختصة بنظر هذه الدعوى اختصاصا نوعيا استثنائيا بصرف النظر عن قيمة هذه الدعوي وبذلك يكون المشرع قد أضاف الى اختصاص المحكمة الجزئية اختصاص مقررا بنص القانون هذه الدعوي بالفسخ والاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة الى حالات الاختصاص النوعى المقرر فى قانون المرافعات وهي الحالات التي ورد النص عليها فى المادة ٤٣ من قانون المرافعات ولكن ما العلة التى من أجلها جعل المشرع نظر هذه الدعوى التي تغير من المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها من الاختصاص النوعى المقرر بصرف النظر عن قيمة هذه الدعوى .

ذهب البعض الى أن المشرع قصد من ذلك التيسير علي الخصوم ويجعل مكان التقاضى قريبا منهم دون أن يحملهم عبء الانتقال الى العاصمة مقر المحكمة الابتدائية فى المنازعات التي كانت تدخل أصلا فى اختصاصها طبقا للقواعد العامة وحتي لا يحرم الخصوم من ميزة مقررة لهم فى القانون ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية [1] .

٢ - صحيفة دعوى الفسخ والاخلاء

لم يشترط المشرع فى هذه الصحيفة شروطا معينة على خلاف

---

(١) راجع م/ عزمى البكرى أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى ١٩٧٩ ص ١٩٤.

القواعد العامة فى المادة ٦٣ من قانون المرافعات ولكن ما جعلنا نتعرض اليها هنا هووجوب التوقيع عليها من محام مقبول للمرافعة أمام المحكمة الجزئية باعتبار أن قيمة هذه الدعوي تعتبر زائدة على خمسمائة ومن ثم اعمالا لنص المادة ٥٨ من القانون ١٧ لسنة ١٩٨٣ فى شأن المحاماة يجب أن يوقع على هذه الصحيفة محام مقبول المرافعة أمام هذه المحكمة المختصة وإذا لم يرفع عليها محام فان هذه ال الصحيفة تعتبر باطلة بطلانا متعلقا بالنظام العام .

وقد استقر قضاء محكمة النقض[1] على أن عدم توقيع محام على الصحيفة يعتبر باطلا ويتعلق هذا البطلان بالنظام يجوز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى .

الا أن هذا البطلان يجوز تصحيحه بتوقيع المحامى على الصحيفة بعد تقديمها أمام المحكمة التي تنظر الدعوى [2]، وتعتبر صحيفة هذه الدعوى هى بداية الخصومة القضائية بين المؤجر والمستأجر وتحديد وقت رفع الدعوى له أهمية فى مجال قطع التقادم الخمسى للأجرة التي تخلف المستأجر عن الوفاء اذا كان قد سكت عن المطالبة بها فترة طويلة من الوقت وتعتبر الدعوي مرفوعة ومنتجة لهذا الأثر بايداعها قلم كتاب هذه المحكمة .

---

(١) راجع نقض مدنى ١٩٩٥/٤/٨ مجموعة أحكام المكتب الفنى السنة ١٦ العدد الثانى ص ٤٧٦.

(٢) راجع الدناصورى وعكاز قانون المرافعات ١٩٨٢ ص ١٩٤.

كما يجب أن تتضمن هذه الصحيفة طلب الفسخ والاخلاء صراحة للقضاء به وقد أضاف بعض الفقهاء [١]، الى أنه لايشترط المطالبة بالأجرة المتأخرة فى الطلبات الختامية وانما يجب على المحكمة فى كل حكم يصدر بالفسخ والاخلاء أن تلزم المستأجر بالأجرة وهذا الأمر لايقتصر على حالة تكرار التخلف عن الوفاء بالأجرة الوارد فى المادة ٤/٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ الا أن هذا الاتجاه وان صح التعويل عليه فى حالة التكرار للتخلف عن الوفاء بالأجرة فانه ازاء صراحة هذا النص فضلا عن الزامه بالأجرة المتأخرة " فانه لايقاس عليه حالة الامتناع أو التخلف عن الوفاء لأن ذلك القضاء يعتبر قضاء بما لم يطلب الخصوم مما يعتبر خطأ في تطبيق القانون .

قبول دعوي الفسخ والاخلاء

يجب لقبول الدعوى أن يكون لرافعها صفة فى رفعها ولايشترط توافر هذه الصفة فى المدعي وقت رفع الدعوى وانما وقت الفصل فيها فاذا توافرت الصفة أثناء رفع الدعوي فان الدعوي تكون مقبولة فلا تقل هذه الدعوى من مشترى الأرض المؤجرة بعقد غير مسجل الذى لم يحول اليه عقد الايجار فلابد أن يكون الشخص مالكا ولم يعد هناك محل لقاعدة كتابة العقد وايداعه بالجمعية الزراعية وذلك لالغاء القيود الشكلية فى رفع الدعوي طبقا للمادة السابعة من القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

---

(١) راجع د/ أحمد سلامة القانون الزراعى ١٩٧٧ ص ٣٧٠.

ويجب على المدعى مراعاة الضمانة التشريعية فى خصوص المهلة التي منحها المشرع للمستأجر وهي انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية .

كما يشترط أن تكون هذه الدعوي مسبوقة بانذار موجه للمستأجر ويمكن القول بأن قبول الدعوي فى حالة عدم الانذار وعدم مراعاة مهلة انقضاء الشهرين مما يتعلق بالنظام العام ويجب ابداؤه فى أى حالة كانت عليها الدعوي أما توافر الصفة فى المدعى لرفع هذه الدعوى فهي لا تتعلق بالنظام العام فلابد من صاحب المصلحة فى الواقع أن يتمسك بها[1] للقضاء بعدم قبول الدعوى ويترتب بالصفة المصلحة القانونية المباشرة الحالة ويكفى تحققها وقت رفع الدعوي ولا عبرة بزوالها بعد ذلك .

نظر دعوي الفسخ والاخلاء والحكم الصادر فيها

بعد أن يتحقق القاضى المنظور أمامه هذه الدعوي من استيفاء الشروط السالفة الذكر من وجوب انذار المستأجر بأداء الأجرة بعد انقضاء مدة الشهرين على انتهاء السنة الزراعية ورفع الدعوي أمام المحكمة الجزئية المختصة وتصبح الدعوى مقبولة أمامها طبقا لما سبق أن ذكرنا فتبدأ المرافعة الشفوية والكتابية بالمدعى (المؤجر) ثم تنتهى بالمدعى عليه (المستأجر) ولكل منهما أن يعرض وجهة نظره أمام هذه المحكمة .

---

(١) راجع الدناصورى وعكاز التعليق على قانون المرافعات مجلة نادى القضاء ١٩٨٢ ص ١٤.

وقد خول المشرع المستأجر ضمانة أخرى غير مدة الشهرين على انتهاء السنة الزراعية وهى توقى الحكم بالفسخ والاخلاء اذا وفى بالأجرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى ويعتبر باب المرافعة مقفولا اذا ماقررت المحكمة أن الدعوي مهلة للحكم فى موضوعها وثم حجزها للحكم مع تحديد جلسة للنطق به غير أنه اذا صرحت المحكمة بمذكرات للخصوم فان باب المرافعة ينتهى أو يعتبر مقفولا بانتهاء الاجل المحدد للمذكرات لأن تقديم المذكرات أثناء فترة حجز الدعوى للحكم تعتبر فى حالة مرافعة مكتوبة ويجوز الوفاء فى هذه الفترة ويكون الوفاء على هذا النحو قبل اقفال باب المرافعة عاصما من القضاء بالفسخ على أساس أنه ربما تكون هناك ظروف قوية ألجأت المستأجرالي هذا التأخير فى الوفاء ولما كان الأصل هو حسن النية فان مثل هذا المستأجر يكون جديرا بالرعاية [1]، ولايجب القضاء بالفسخ والاخلاء بل تقضى المحكمة برفض الدعوي أو بانتهاء الدعوى أما اذا لم يوف المستأجر بالأجرة المستحقة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى فذهب الفقه[2]، الى أن سلطة القاضى فى الحكم بالفسخ متى توافرت شروطه فى المادة ١٥٧ مدني جوازية أى للقاضى سلطة تقديرية فقد يحكم به اذا وجد أن المستأجر لم يدفع أى قسط من الأقساط وقد لايحكم به اذا كان الباقى من الأجرة قليلا بالنسبة لما قام بسداده أو أنه قد تم عرض الأجرة بعد

(١) راجع د/ أحمد سلامة القانون الزراعى ١٩٧٧ ص ٣٧٩.

(٢) راجع د/ أحمد سلامة المرجع السابق ص ٣٧ د/ توفيق حسن فرج ص ٢٢٧ ، د/ سمير كامل القانون الزراعى ٨٨ ، ص٣٣١.

اقفال باب المرافعة فى الدعوى .

غيـر أننا نذهب الى القـول بأن هذا الحكم ورد اعمـالا للقـواعـد العـامـة فى الفسخ فـلا يجب التـوسع فى تفسيـرها ويجب أن تفسـر النصوص الخاصة بقدر الحَكمة منها لأنها استثناء على القواعد العامة فقد منح المشرع للمستأجرين ضمانتين احدهما قبل رفع الدعوي وهي مراعاة مضى شهرين على انتهاء السنة الزراعية والثانية أثناء نظر الدعوي وهي توقى حكم الفسخ بسداد الأجرة المطلوبة قبل اقفال باب المرافعة فلا يجب من ثم أن تمتد اليه حماية أخرى حتى القضاء بالفسخ وخصوصا اذا كان المتبقى من الأجرة لايمثل الا الجزء القليل منها فمثل هذا المستأجر يعتبر متعنتا في استعمال حقوقه ويجب ان يرد قصده عليه ولايغير من هذا النظر ان المشرع جعل سلطة القاضى فى الحكم بالفسخ والاخلاء جدية فى حالة تكرار التخلف عن الوفاء بالأجرة .

فاذا ما انتهى القاضى فى اعمال سلطته التقديرية على الرأى المتفق عليه فقها وحكم بالفسخ والاخلاء فانه يجب أن يشمل حكمه فضلا عن ذلك بالزامه بالأجرة المتأخرة [١]، غير أن هذا الالزام بالأجرة بالاضافة الى الفسخ والاخلاء يقتصر علي حالة تكرار التخلف عن الوفاء عملا بالمادة ٤/٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ولايمتد الى الحالة الأولى وهى الامتناع أو التأخير عن الوفاء بها .

---

(١) راجع د/ أحمد سلامة المرجع السابق ص ٢٧١.

الحكم الصادر بالفسخ والاخلاء يعتبر حكما منشئا وليس مقررا لأنه يخلق وضع جديد ويعتبر انهاء للعقد .

واستعمل المشرع الفسخ والاخلاء لأن مقتضى الفسخ للعقد أن تكون العين المؤجرة خالية حتى يتم التسليم فاذا جاء الحكم خاليا من شق الاخلاء فانه يكون معينا بالخطأ فى تطبيق القانون مما يجعله عرضه للطعن ويستطيع القاضى اذا ما أصدر الحكم بالفسخ والاخلاء أن يحدد مهلة لهذا التنفيذ عملا بالمادة ٢/٣٤٦ مدنى وذلك لخلو التشريع الخاص من تنظيم هذه المسألة فوجوب الرجوع الي القواعد صحيح طالما لم يتعارض مع النص التشريعى الخاص بالأمر .

ويجب على المحكمة عند اصدار حكمها بالفسخ والاخلاء أو برفض الدعوى ألا تحكم بالمصاريف عملا بالمادة ١٨٤ مرافعات وذلك لأن المشرع نص فى المادة ٣٩مكرر/ ٢ على أن هذه المنازعات التي تختص بها هذه المحكمة ترفع بغير رسوم والادعاء قاصر على التقاضى أمام هذه المحكمة امتدادا للميزة التي كان يتمتع بها طرفى العلاقة الايجارية عند التقاضى أمام لجان الفصل فى المنازعات دون رسوم والاعفاء هنا لايقتصر على الرسوم التي تؤدى عند رفع هذه الدعوي وانما يشمل الصور والشهادات والملخصات ورسوم التنفيذ ونشر الاعلانات القضائية [١].

---

(١) المادة ٤/٣٥ معدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ فى شأن الاصلاح الزراعى .

الا أن بعض المحاكم الجزئية قد خالفت ذلك الاستقرار ورأت أن المشرع أعفى الخصوم ابتداء من دفع الرسوم فاذا ما انتهي الحكم فى الدعوي ضد أحد طرفيها فانه يلتزم بسداد الرسوم المستحقة اعمالا لنص المادة ١٨٤ مرافعات .

وقد حث المشرع المحاكم الجزئية على نظر هذه الدعوى وغيرها من الدعاوي الناشئة عن المنازعات الايجابية على وجه السرعة والفصل يها دون ابطاء حتي لايسود جو المشاحنة بين المستأجرين والمؤجرين وخصوصا عند اطالة أمد التقاضى فيها وليس معنى ذلك أن هذه الدعوي مستعجلة بنص القانون وانما هى منازعة موضوعية تفصل فيها المحكمة الجزئية المختصة بحكم موضوعى غير قابل للتنفيذ الجبرى الا اذا صار نهائيا .

وهذا الحكم قابل للاستئناء طبقا للقواعد العامة غير أن ميعاد استئنافه ثلاثون يوما على خلاف القاعدة العامة الواردة فى المادة ٢٢٧ مرافعات .

المطلب الثالث

تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة

تمهيد

فى مقابلة الحماية التشريعية للمستأجر على النحو السالف ذكره خصص المشرع حماية الطرف الثانى فى عقد الايجار لمواجهة حالة التعنت التى قد يبديها المستأجر مدة أخرى ويمتنع أو يتأخر فى الوفاء بالأجرة المستحقة فأضاف المشرع الفقرة الرابعة الى نص المادة ٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الاصلاح الزراعى بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والتي جاء نصها " فاذا تكرر تأخير المستأجر بعد ذلك فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها فى المدة المبينة بالفقرة الثانية وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة فضلا عن الزامه بالأجرة المتأخرة " .

يتضمن هذا النص أن المشرع قرر حماية جديدة للمؤجر فى مقابلة حمايته للمستأجر وسنعرض فيما يلى لهذه الحماية الجديدة للمؤجر من حيث مضمون التكرار للتخلف عن الوفاء بالأجرة والحكمة من هذه الحماية وسلطة المحكمة فى القضاء بالفسخ والاخلاء ثم الحكم الصادر فى هذه الدعوي وآثاره .

١ - مضمون التكرار للتخلف عن الوفاء بالأجرة

يقصد بالتكرار للتخلف عن الوفاء بالأجرة أن يكون المستأجر قد

درج على عدم الوفاء بها فى مواعيدها المرة تلو الأخرى الى مابعد اقامة المؤجر دعوي الفسخ والاخلاء ثم يقوم المستأجر بسداد كامل الأجرة بعد اقامة هذه الدعوي فلا يكفى سبق استصدار أمر أداء بالأجرة المطالب بها محل التأخير أو اقامة دعوي مستعجلة بالطرد . الا أن هذا التصرف قد أثار خلافا فى الفقه فذهب اتجاه أول الى القول (١)، بأن تكرار التأخير فى الوفاء يتوافر اذا تأخر المستأجر مرتين أو أكثر فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه وقام المؤجر بانذاره بعد مضى شهرين من تاريخ انتهاء السنة الزراعية فاذا استوفى حقه بعد الانذار ثم تأخر مرة أخرى ورفع المؤجر دعوي بطلب الفسخ فان التكرار يكون قد تحقق ويتعين على القاضى أن يحكم بالفسخ والاخلاء أى أن هذا لايستلزم لتوافر التكرار سبق اقامة دعوى بالفسخ والاخلاء . بينما ذهب اتجاه ثانى (٢)، بأنه يشترط تحقق التكرار فى التأخير فى الوفاء بالأجرة أن يقوم المؤجر برفع دعوي الفسخ والاخلاء متى توافرت شروطها سالفة الذكر فإذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل قفل باب المرافعة فى هذه الدعوي ثم عاد وتأخر بعد ذلك فان التكرار يتحقق ويتعين على القاضى الحكم بالفسخ والاخلاء أى أن هذا الاتجاه الثاني يتطلب لتوافر هذا التكرار سبق اقامة موضوعية بالفسخ ولايكفى بسبق اقامة دعوي مستعجلة كما هو الحال فى ظل المادة ١٨/ب من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى »أن ايجار

---

(١) د/ أحمد سلامة القانون الزراعى عام ١٩٧٧ ص ٢٧١.

(٢) د/ لبيب شنب ص ١٤٥ ، د/ توفيق حسن فرج ص ٢٢٨.

الأماكن التي تعتد في توافر التكرار بالاكتفاء بسبق اقامة دعوي ولو كانت مستعجلة [١].

وهذا الاتجاه الأخير هو الرأى الغالب بين الشراح فيكفى تخلف المستأجر عن الوفاء مرة واحدة فاذا عاود التأخير مرة ثانية فان صفة التكرار تكون متوافرة على أنْ يكون التأخير في المرة الأولى ثانيا يرفع دعوي موضوعية بالفسخ والاخلاء قيام المستأجر بالوفاء قبل اقفال باب المرافعة ولم يحدد المشرع مدة زمنية بين الدعوى الأولى للتخلف عن الوفاء والدعوى الثانية التي يثبت بها حالة التكرار.

الحكمة التي من أجلها أسبغ المشرع هذه الحماية للمؤجر هى أنه رأى في تكرار التأخير عن الوفاء بالأجرة قرينة قاطعة على مظل المستأجر بما يجعله غير جدير بالحماية التي قررها له عند التخلف عن الوفاء للمرة الأولى [٢]، ويشمل التكرار حالة التخلف عن الوفاء بالأجرة المستحقة كلها أو بعضها .

٢ - سلطة المحكمة فى القضاء بالفسخ :

كان المشرع أكثر دقة في مجال الاصلاح الزراعي فقد جاء نص المادة ٤/٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ " .... وجب الحكم بالفسخ لعقد الايجار واخلاء الأطيان المؤجرة

---

(١) د/ سمير كامل القانون الزراعى ١٩٧٧ ص ٣٧٠.
(٢) د/ أحمد سلامة القانون الزراعى ١٩٧٧ ص ٣٧٠.

فضلا عن الزام المستأجر بالأجرة المتأخرة . وتتضح الدقة هنا فى أن المشرع جعل القضاء بالفسخ والاخلاء وجوبيا أى سلب السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع فى حالة التكرار على خلاف الحال فى تشريع ايجار الأماكن فان نص المادة ١٨/ب من القانون ١٣٩ لسنة ١٩٨٦ " فلا يحكم بالاخلاء الا لمبررات تقررها المحكمة وقد ينجح المستأجر لايجار الأماكن فى تقديم مبررات أو اعذار قانونية أو واقعية تجعل المحكمة تلتمس له عذرا فلا تقضى بالفسخ رغم توافر حالة التكرار .

أما المشرع فى قانون الاصلاح الزراعى قام باجراء الموازنة بين حماية المستأجر الذى أعطى له ضمانتين لتوقى الفسخ والاخلاء الأولى مهلة شهرين على انتهاء السنة الزراعية والثانية الوفاء بالأجرة حتي قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى وحماية المؤجر فى قطع سبل التحايل أمام المستأجر ووضع حدا لمماطلته فقرر أن هذا التكرار يفيد المماطلة من المستأجر ومن ثم يكون غير جدير بالرعاية العظمى التى خصه القانون بها وخصوصا أن الأجرة تمثل قيمة محدودة من ريع الأرض فلا أقل أن يقوم المستأجر بالوفاء بها للمؤجر الذى ربما يكون فى حاجة ماسة اليها.

وكان المشرع أكثر دقة أيضا في صياغته لنص المادة ٣/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى فقد قصر سلطة توقى الحكم بالفسخ بالوفاء

بالأجرة المستحقة أمام المحكمة الجزئية فقط ولا يعصم هذا الوفاء القضاء بالفسخ والاخلاء أمام المحكمة الاستئنافية .

ونشير الى أن الفسخ لتكرار التخلف عن الوفاء يستلزم فيه عند رفع الدعوى الثانية التي تثبت هذا التكرار مراعاة الشروط التي أوجبها المشرع فى حالة التخلف وهى انذار المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة وانتظار مهلة الشهرين على انتهاء السنة الزراعية وتختلف دعوي الفسخ للتكرار عن دعوي الفسخ للتخلف فى حالة واحدة وهى أن المستأجر لايستطيع توقى الفسخ فى الأولي حتى اقفال باب المرافعة فى الدعوي والقضاء فيها بالفسخ وجوبيا على خلاف الدعوي الثانية يستطيع توقى الفسخ فى حالة الوفاء بالأجرة المستحقة قبل اقفال باب المرافعة ولايجوز للمحكمة فى هذه الحالة القضاء بالفسخ ومما نريد الاشارة اليه أن الحكم بالفسخ الوجوبى قد ورد فى المادة ٤/٣٥ وهي معدلة بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ مما ينبغى التساؤل حول ما اذا كان تكرار الامتناع يجب أن يتحقق كاملا بعد العمل بهذا القانون أم أنه من الممكن أن تحتسب فى شأنه واقعة الامتناع السابقة علي القانون المذكور يضاف اليها واقعة أخرى حدثت بعد العمل به .

ذهب بعض الفقاء[1] الى القول بأنه يمكن قياس هذه الحالة على ماورد فى صدر قضاء النقض فى شأن ايجار الأماكن فقد قضت محكمة

(١) راجع نقض مدنى ١٩٧٨/٢/١٥ السنة ٤٤ ق ، د/ توفيق فرج ص ٢١١.

النقض بأن المقصود بالتكرار بالمعني السابق أن يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواقيتها ودأب على استعمال التيسير المخول له بالتقاعس عن أدائها دون عذر ... فانه يكفى لتطبيق هذا النص المستحدث أن يقع فى ظله فعل واحد من أفعال التأخير تكون قد سبقته أفعال مماثلة صادفت محلها قبل صدوره دون أن يكون فى ذلك مخالفة لمبدأ عدم رجعية القانون اعتبارا بأن التأخير المتكرر حالة موصولة الأسباب فاذا ما تحققت حالة التكرار لاعبرة بعرض المستأجر للأجرة المستحقة أو حتى الوفاء قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي بل يجب على المحكمة القضاء والاخلاء والزام المستأجر بالأجرة المتأخرة دون طلب لأن النص التشريعى واضح فى صياغته غير أن البعض[1] يري عكس ذلك بأن هذا القضاء بالالتزام غير جائز دون طلب فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بما لم يطلبه الخصوم ويمكن الرد علي ذلك بأن النص جعل هذا الالتزام وجوبيا علي المحكمة " فضلا عن ذلك الزامه بالأجرة المتأخرة " وفى حالة صدور الحكم دون هذا الالزام سيكون عرضه للطعن عليه والغاءه لمخالفة تطبيق القانون.

٣ - أثر الحكم الصادر بالفسخ والاخلاء

اعمالا للقواعد العامة الواردة فى المادة ١٦٠ مدنى اذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان الى الحالة التى كانا عليها قبل العقد فاذا

(١) راجع م/ عزمي البكري ص ١٢٠.

استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض .

فالقاعدة فى العقود الملزمة للجانبين أنه اذا فسخ العقد فانه يعتبر كأن لم يكن ويجب اعادة المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها من قبل التعاقد فاذا كان ذلك مستعجلا يجب هنا التعويض الا أن المشرع استثنى عقد الايجار وهو من العقود الزمنية لأن طبيعتها لاتتفق مع هذا الأثر فالزمن فى عقد الايجار مقصود لذاته وما مضى من الزمان لايعود ومن ثم فان الحكم الصادر بالفسخ هنا يبدأ من وقت صدور حكم نهائى فى دعوي الفسخ يكون بالنسبة للمستقبل (١)، ويترتب على ذلك أن الأجرة المستحقة عن المدة السابقة على الفسخ تكون لها صفة الأجرة وليس التعويض هذا على خلاف الحال فى ابطال العقد الزمنى فان العقد كأن لم يكن بالابطال ويكون المستحق عن المدة السابقة على هذا الحكم الأخير تعويضا وليس أجرة (٢)، ومن ثم فان الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على الفسخ يعصمها امتياز المؤجر وتسقط بالتقادم الخمسى عملا بالمادة ٣٧٥ مدنى .

وفى نهاية الأمر هل يجوز للقاضى عند الحكم بالفسخ والاخلاء يعطى المستأجر مهلة لتنفيذ هذا الحكم أم لا .

نري أنه اتساقا مع القواعد العامة فى المادة ١/٣٤٦ مدنى أنه

---

(١) راجع السنهورى ج ١ ص ٦٠٨ ، عزمى البكرى أحكام الايجار فى قانون الاصلاح الزراعى ١٩٧٩ ص ١٢١.

(٢) راجع د/ سمير كامل القانون الزراعى ١٩٨٨ ص ٣٣٠.

يجوز ذلك حتي يتدبر المستأجر أموره وخصوصا أن المحصول المزروع قد لايكون قد قارب على النضج والحصاد ولا مانع من تطبيق القواعد العامة فى هذا الصد طالما أنها لا تتعارض مع نصوص قانون الاصلاح الزراعى .

المبحث الرابع

اختصاص القضاء المستعجل بالفسخ والاخلاء عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح

تمهيد

وضع المشرع فى المادة ١/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى مبدأ يقضى بامتداد العقد الخاضع لأحكام هذا القانون من حيث المدة ويتضح ذلك من وضع قيد على حرية المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة ولو عند انتهاء المدة الاتفاقية أو الواردة فى العقد الا فى حالة الاخلال بالتزام جوهرى يقضي به القانون أو العقد ولما كان الالتزام بدفع الأجرة من أهم الالتزامات الجوهرية فانه لايجوز طلب الاخلاء لهذا السبب وبشروط محدودة ومعنى ذلك أن عقد الايجار يمتد بقوة القانون بصرف النظر عن المدة الاتفاقية الواردة بالعقد .

ولكن قد يضمن الأشخاص هذا العقد شرطا أو قيدا فيه يوجب الاخلاء أو الفسخ اذا تأخر المستأجر عن دفع الأجرة المستحقة دون حاجة الى اجراءات مثل الانذار أو التنبيه أى يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وهذا ما يسمى بالشرط الفاسخ الصريح عملا بالمادة ١٥٨ مدنى .

فهل يمكن اعمال هذا الشرط فى ظل هذه القواعد الآمرة وينتقل من ثم الاختصاص للقضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى بالفسخ والاخلاء عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح .

فاذا كانت بالايجاب ، فما هو السند التشريعى لهذا الاختصاص ثم ماهى شروط اختصاص القضاء المستعجل بنظر هذه الدعوى وسلطة المحكمة المستعجلة فى نظر الدعوي ثم الحكم الصادر فيها وسوف نعرض فيما يلى لكل على حده فى مطلب خاص:

المطلب الأول

اختصاص القضاء المستعجل بدعوى الفسخ

والاخلاء عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح

ذهب بعض الفقهاء الى القول أنه تطبق المادة ج ٥/٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى يتضح أنها لاتجيز الاتفاق على ما يخالف أحكامها المنصوص عليها فى هذا القانون ومن ثم يترتب على ذلك أن الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح يتعارض مع ما يقضى به هذا النص ويقع هذا الشرط باطلا عملا بصريح النص " ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون " الا أن جانبا آخر فى الفقه رأى[1] أنه يمكن رفع دعوي مستعجلة بالمطرد اعمالا للشرط الفاسخ الصريح أن وجد فى عقد الايجار ولكن مع احترام مهلة الشهرين واعطاء المستأجر مكنة التوقى للفسخ والاخلاء الى ما قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي بالوفاء بالأجرة ومعنى ذلك أن القضاء المستعجل يختص بدعوي الفسخ والاخلاء اذا ما وجد شرط فاسخ صريح فى العقد ولايمكن بحال تطبيق المبدأ الصادر من محكمة النقض المصرية [2] فى شأن ايجار الأماكن الذي يوجب بطلان الشرط الفاسخ الصريح الوارد فى العقد لتعرضه مع القواعد الآمرة التى ترد فى

---

(١) د/ توفيق حسن فرج القانون الزراعى ١٩٨٥ ص ٢٢.

(٢) نقض مدنى ١٩٨٠/٣/٥ السنة ٤١ق والطعن ٥٦٥ مجلة نادى القضاء عدد يناير ١٩٨١ ص ٢٨١.

التشريعات الخاصة وذلك لأن المشرع فى قانون الاصلاح الزراعى أورد فى المادة ٣٩ مكرر ولاية للقضاء المستعجل منهما "...ويكون لها القضاء المستعجل فى المسائل التى تدخل فى اختصاصها . "

وبذلك يكون المشرع فى قانون الاصلاح الزراعى قد حسم الخلاف حول اختصاص القضاء المستعجل بدعوى الفسخ والاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وكذلك التكرار فى عدم الوفاء أو التأخير فيه الا أنه يشترط دعوى موضوعية سابقة على عرض هذا النزاع أمام القضاء المستعجل ومن ثم فإن المشرع قد حول القاضى الجزئى اختصاص نوعى متميز فى منازعات ايجار الأرض الزراعية الواردة فى البند ١ من المادة ٣٩ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى وهى المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية ولما كان الفسخ والاخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة احدى هذه المنازعات يدخل تحت هذا البند فقد كانت هذه المنازعات تخرج موضوعيا عن ولايةالقضاء العادى وتدخل فى اختصاص لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وبالتالى كان الشق المستعجل تبعا لذلك يخرج عن ولايته هذه المنازعات باعتبارها خارجة عن الولاية اذ يعد القضاء المستعجل فرعا من جهة القضاء العادى .

ثم صدر القانون٦٧ لسنة ١٩٧٥ الذى نص على الغاء هذه اللجان واعادة ما كانت تختص به من منازعات الى جهة القضاء العادى (المحكمةالجزئية) فقد جاء نص المادة ٣٩مكرر هذاالقانون باسناد

الشق المستعجل لهذه المنازعات الموضوعية بتعبيره لها (ولاية القضاء المستعجل) أيا كانت قيمة الدعوى فيضطر القاضى الجزائى الى الفصل فى هذه المنازعات المستعجلة عند توافر شرطى الاختصاص بها الواردين فى المادة ٤٥ مرافعات وهما الاستعجال وعدم المساس بآصل الحق ويصدر فيها أحكاما وقتية لها حجة مؤقتة [١] وعند تخلف شرطى الاختصاص هى منازعة موضوعية فانه لايقضى بعدم اختصاصه بنظرها بصفة موضوعية ولنا عودة الى تفصيل ذلك عند اضاح سلطة المحكمة المستعجلة فى نظر دعوى الفسخ والاخلاء .

ونشير الى أن الاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل[٢] لايحل محل الشرط الفاسخ لأن القاضى المستعجل استمد هذا الاختصاص بنظر دعوي الفسخ والاخلاء بوجود هذا الشرط الفاسخ لأنه بتحقق الشرط يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه ومن هنا يصبح المستأجر بلا صفة قانونيا يحول الاستمرار فى شغل العين المؤجرة أى تصبح غاصبة ويستحق الطرد لأن حالة الاستعجال هنا فى حصول المالك على ملكه لكي ينتفع به بايجاره الى صاحب صفة قانونية .

ومما هو جدير بالذكر أن القضاء المستعجل يختص بالطرد حتى فى حالة عدم وجود شرط فاسخ صريح فى حالة ما اذا كانت الأشياء الموجودة فى العين المؤجرة لايكفى للوفاء بالأجرة المتأخرة محافظة

(١) محمد على راتب قضاء الأمور المستعجلة ص ٤٢٤ الطبعة السادسة .
(٢) محمد على راتب قضاء الأمور المستعجلة ق٥٠١ هامش ٤٦٦.

على حقوق المؤجر فيما يستعد من أجرة [١].

يستوي فى هذا أن يكون عقد الايجار مكتوبا أو غير مكتوبا أى شفويا ويستوي فى هذا أيضا أن يكون عقد الايجار محكوما بالقواعد العامة أو خاضعا للأحكام الخاضعة لايجار الأماكن أو الاصلاح الزراعى ويجب على القاضى الجزئى المستعجل وهو بصدد تحديد اختصاصه المستعجل أن يلقى الضوء على عبارات الشرط الفاسخ الصريح من ظاهر المستندات وحتى لو اقتضى ذلك بحثا موضوعيا توصيلا الى تحديد اختصاصه ولا يكفى بالاشارة الى السند الوارد فى عبارات الشرط فان هو لم يفعل ذلك يكون حكمه معيبا بالقصور فى التسبب [٢]، ولايقتصر اختصاص القضاء المستعجل بالفسخ والاخلاء فى حالة التأخير عن الوفاء بالأجرة المستحقة ولكنه يمتد ليشمل حالة تكرار التأخر أيضا ويتضح ذلك جليا من نص المادة ٣٩ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى بعد أن أفصحت عن أحكام التأخير والتكرار جاء نص الفقرة الأخيرة من المادة ويكون للمحكمة الجزئية ولاية القضاء المستعجل فى هذه المنازعات ولم تفرق بين حالة التأخير عن الوفاء بالأجرة وحالة التكرار فيسرى عليها هذا الحكم وليس هناك ما يمنع رفع دعوي موضوعية بالفسخ لعدم الوفاء بالأجرة ورفع دعوي الفسخ

---

(١) فاروق راتب قضاء الأمور المستعجلة ص ٦٠٣ هامش ٤٩٨.

(٢) المستشار موسى عبدالغنى مأخذ الاختصاص المستعجل مجلة نادى القضاة يناير ١٩٨٧ ص ٣٤.

والاخلاء (الطرد المستعجل) لتحقق الشرط الفاسخ الصريح لعدم وجود تعارض بينهما وذلك لتحقق شرطى اختصاص القضاء المستعجل وهذا الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق (١).

" السند التشريعى لاختصاص القضاء المستعجل عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح " . يثور التساؤل عن الأساس الذى يرتكز عليه اختصاص القضاء بالطرد والاخلاء عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الايجار الخاضع لأحكام قانون الاصلاح الزراعى .

نرى أن اختصاص القضاء المستعجل على هذا يمكن رده الى نص القانون ذاته اما التشريع الخاص وهو نص المادة ٣٩ مكرر من قانون الاصلاح الزراعي وأما الى نص المادة ٤٥ من قانون المرافعات وتفصيل ذلك فيما يلى :

أولا : نص التشريع الخاص

لقد ورد نص المادة ٣٩ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى " تختص المحكمة الجزئية أيا كانت قيمة الدعوي بنظر المنازعات المتعلقة بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة الواقعة فى دائرة اختصاصها والمبينة فيما يلى :

١ - المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجرى

(١) استئناف مختلط ١٩٣٦/١١/١٤ المجموعة ٤٩ ص ٤.

الأراضى الزراعية ومالكها .

٢ - المنازعات المتعلقة بالسلف الزراعية أو العينية فى خدمة الأرض .

وترفع المنازعات المذكورة أمام المحكمة الجزئية بغير رسوم ويفصل فيها على وجه السرعة وتكون لها ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى المسائل التي تدخل فى اختصاصها ؛ .

المنازعات الموضوعية الناشئة عن العلاقة الايجارية وكذلك المنازعات المستعجلة كما جاء " فى النص في الفقرة الأخيرة " وتكون لها القضاء المستعجل فى هذه المسائل التي تدخل فى اختصاصها " . ولما كانت منازعة الفسخ والاخلاء لعدم سداد الأجرة من المنازعات الناشئة فى عقد الايجار فان ولاية القضاء المستعجل تمتد الى مثل هذه المنازعات وبذلك يكون المشرع أقر بهذا الاختصاص صراحة ولو أراد اهدار الشرط الفاسخ الصريح لما نص عليه ولاية القضاء اذ أن القضاء المستعجل يستمد من تحقق هذا الشرط الفاسخ الصريح .

ثانيا : نص المادة ٤٥ من قانون المرافعات

" يندب فى مقر المحكمة الابتدائية قاضى من قضائها ليحكم بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق فى المسائل المستعجلة التى يخشى عليها من فوات الوقت أما فى خارج المدينة التى بها مقر

المحكمة الابتدائية فيكون هذا الاختصاص لمحكمة المواد الجزئية ... الخ النص " .

يتضح من ذلك النص أن المشرع خول القضاء المستعجل الفصل في المنازعات بشرطين هما : عدم المساس بأصل الحق وتوافر حالة الاستعجال ولما كان تحقق الشرط الفاسخ الصريح يترتب عليه أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم يقرر ذلك فان يد المستأجر تصبح بلا صفة أي يد غاصبة من العين المؤجرة مما يستوجب حماية المالك من هذا الغصب الذى يبرر حالة الاستعجال ويؤدى الى اختصاص القضاء المستعجل مع عدم المساس بأصل الحق وبذلك يكون المشرع فى قانون الاصلاح الزراعى جعل القاضى الجزئى مختصا بالمنازعات الموضوعية وكذلك المستعجلة في دائرة المحكمة الجزئية مما يفهم منه أن المشرع سلب هذا الاختصاص بنظر هذه المنازعات من المحكمة المستعجلة التي تقع فى دائرة المحكمة الابتدائية (مثل محكمة الأمور المستعجلة بدائرة القاهرة والاسكندرية أو عواصم البلاد) فالاختصاص هنا سواء كان موضوعيا أو مستعجلا اختصاص نوعى مقرر بنص القانون .

المطلب الثانى

دعوي الفسخ والاخلاء المستعجلة

عند تحقق الشرط الفاسخ الصريح

١ - صحيفة الدعوي

لم يشترط المشرع توافر بيانات معينة فى صحيفة هذه الدعوي وانما مما نود الاشارة اليه بالاضافة الى القواعد العامة هو يجب أن تتضمن الصحيفة فى ختام الطلبات الحكم بصفة مستعجلة بالفسخ والاخلاء تمييزا لها عن صحيفة دعوي الفسخ والاخلاء الموضوعية التي نص المشرع علي نظرها على وجه السرعة فقط .

٢ - الاختصاص بنظر الدعوى

أوجب المشرع على خضوع المنازعات بالفسخ والاخلاء بسبب التأخير لولاية القضاء المستعجل لقاضى المحكمة الجزئية المختصة بنظر النزاع ولا منشأ لهذا الاختصاص الا اذا توافر شرطى الاختصاص الواردين فى المادة ٤٥ من قانون المرافعات وهذا الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق . فاذا تحقق الشرط الفاسخ الصريح فان العقد يكون مفسوخا من تلقاء نفسه دونما حاجة لصدور حكم بذلك وحتى عند صدور الحكم فانه يعتبر حكما كاشفا للفسخ وليس منشئا له .

فتصبح يد المستأجر لهذه الأرض الزراعية سواء كان بالنقد أو

المزارعة غاصبة تستوجب فورا رد العين الى مالكها حتى لايحرم من الانتفاع بها فهنا تنشأ حالة الاستعجال وهى احدى شروط الاختصاص كما سبق القول ويجب على القاضى المستعجل وهو بصدد لحكم الا يمس بأصل الحق .

٣ - قبول الدعوي المستعجلة بالفسخ والاخلاء

بالاضافة الى الشروط العامة فى الدعوى المستعجلة من مصلحة وصفة وأهلية فانه يجب توافر شروطا أخرى بالاضافة الى ذلك .:

أ - أن تكون هناك علاقة ايجارية بين طرفى الدعوي ولايشترط أن تكون هذه العلاقة ثابتة بالكتابة لأن المشرع [١]، فى التعديل الجديد ألغى القيود الشكلية التي كان يتطلبها فى ظل القانون القديم من وجوب ايداع العقد المكتوب الجمعية التعاونية الزراعية وبذلك يكون المشرع قد عاد الى الممارسة الطبيعية للحق خاليا من أية قيود أمام القضاء وبالتالى اذا كان العقد غير مكتوب لكنه ثابت بالتراضى فان الدعوي تكون مقبولة أمام القضاء المستعجل لأن بسط الحماية المستعجلة كان يتطلب الغاء هذه القيود الشكلية .

ب - انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية

جري بعض الفقهاء الى القول [٢] أنه يجب مراعاة مهلة الشهرين

(١) محمد علي راتب قضاء الأمور المستعجلة الطبعة السادسة ص ٤٢٧.
(٢) انظر محمد على راتب قضاء الأمور المستعجلة هامش ٤٥٥ ص ٤٩٨.

المشار اليها فى نص المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى فى حالة رفع دعوي الطرد المستعجلة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح الا اننا لاندرى ما الحكمة من مراعاة هذه المهلة فهذا الشرط وأن كان يتسق مع الأحكام الخاصة بالمنازعات الموضوعية فان طبيعة القضاء المستعجل لاتتفق مع هذه الاجراءات وخصوصا أن الدعوي ستنظر أمام المحكمة الجزئية ويجوز له توقى فى حكم الفسخ والاخلاء بدفع الأجرة المستحقة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى كما لايشترط انذار المستأجر بدفع الأجرة المستحقة للمحكمة السابقة .

٤ - نظر الدعوي المستعجلة

بعد التأكد من توافر شروط الاختصاص والقبول للدعوي بنظر القاضى من ظاهر الأوراق مدى أحقية المدعي (المؤجر) فى طلب الفسخ والاخلاء بفحصه الشرط الفاسخ الصريح والوقوف على أن يد المستأجر (المدعى عليه) يد غاصب تستوجب التدخل لحماية ملكية المؤجر من هذا الغصب مع عدم المساس بأصل الحق فقد يبدى المستأجر (المدعى عليه) بعض المنازعات التي قد تنصب على الشرط الفاسخ الصريح فيزعم المستأجر أن الشرط الفاسخ لاينصب على الاخلال بالإلتزام بالأجرة المدفوعة منه فى هذه الدعوي أو أنه لايعتبر أن يكون شرطا ضمنيا وقد تنصب المنازعة على العقد المكتوب المودع نسخة منه بالجمعية الزراعية كان مزورا عليه يزعم أن المستأجر أنه

تأخر فى سداد الأجرة لأسباب يقرها القانون فمثل هذه المنازعات اذا أثيرت أمام القاضى المستعجل يملك فحصها من ظاهر المستندات للوقوف على نصيبها من الجد توصلا الى تحديد اختصاصه وليس له عند البحث فى المنازعات التي تثار أمامه فى هذا الصدد أن يفصل فى حقيقة هذه المسائل المتنازع عليها وفى مدى تأثيرها فى حقوق الطرفين فذلك منوط بقاضى الموضوع .

فاذا اتضح له أن المنازعة غير جدية فانه يقضى بالطرد وان استبان من الفحص أن المنازعة جدية فانه يقض بعدم اختصاصه بدعوى الطرد .

٥ - سلطة المحكمة فى القضاء بالفسخ والاخلاء

اذا رفعت الدعوي المستعجلة بالطرد لاعمال الشرط الفاسخ الصريح وقام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة كلها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي فذهب البعض [١]، الى أن هذا الوفاء لايمنع القضاء المستعجل من الحكم بالطرد وذلك بسبب وقوع الفسخ بمجرد التأخير فى الوفاء اعمالا للشرط الفاسخ الصريح وذهب البعض الآخر[٢] الى القول بأن هذا الوفاء .كان لايمنع من وقوع الفسخ الذى حصل فعلا برغبة الطرفين الا انه يخول للقضاء المستعجل الحكم بعدم اختصاصه بنظر الدعوى وهذا الاتجاه الثاني لم يعد يحتمل جدلا أو خلافا بالنسبة للايجارات الخاضعة لقانون الاصلاح الزراعى فقد جاء نص المادة ٣٥

(١) انظر محمد راتب قضاء الأمور المستعجلة هامش ٤٥٥ ص ٤٩٨.
(٢) راجع محمد على راتب قضاء الأمور المستعجلة هامش ٤٥٧ ص ٤٩٨.

من قانون الاصلاح الزراعى معدلة له بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ من أنه "يجوز للمستأجر أن يوفى بالأجرة المتأخرة كلها أثناء نظر طلب الفسخ والاخلاء أمام المحكمة الجزئية الى ما قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي وفى هذه الحالة لايجوز للمحكمة القضاء بالاخلاء" .

القاضى الجزئى يمكن تطبيق ذلك على المنازعة المستعجلة اذا هو ذات القاضى بصفة أخرى هو الذى يفصل فى النزاع والذى اذا رأى أن المنازعة المستعجلة تحوى منازعة موضوعية فانه يفصل بصفته قاضى موضوع وعلى وجه السرعة فيجب على المحكمة الجزئية بصفة مستعجلة أن تقضى بعدم اختصاصها اذا ما سدد المستأجر الأجرة المستحقة حتي قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي أو يقضى بانتهاء الدعوى بصفة موضوعية أو يرفضها كذلك .

ومما ينبغى الاشارة اليه ان المشرع أوجب الحكم بالفسخ والاخلاء فى حالة التكرار للتخلف عن الوفاء بالأجرة فسلب بذلك كل سلطة تقدير فى القضاء بالفسخ والاخلاء وذلك لمواجهة حالة التعنت التي يبديها المستأجر مرة أخرى بتأخيره عن دفع الأجرة المستحقة حتى ولو قام المستأجر بسداد تلك الأجرة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي لأن هذا الوفاء غير عاصم من الاخلاء .

٦ - الحكم الصادر بالفسخ والاخلاء

اذا ما استوفت الدعوى شروط الاختصاص والقبول على النحو

السالف بيانه ولم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوي فان القاضى السمتعجل وقد استجمع لديه كل شروط الاختصاص والقبول فانه ينزل صحيح القانون علي الدعوي ويقضى بالفسخ والاخلاء . وهذا الحكم الصادر بالفسخ والاخلاء له حجية مؤقتة ويجوز استئنافه أمام المحكمة الابتدائية بهيئة استئنافية خلال ثلاثين يوما طبقا لنص المادة ٣٩ مكرر (أ) من قانون الاصلاح الزراعى " يجوز استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الجزئية المختصة أيا كانت قيمة الدعوى خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدورها ويكون ذلك أمام المحكمة الابتدائية المختصة " .

قد خرج المشرع فى هذا الميعاد على نص المادة ٢٢٧ مرافعات التي تجعل ميعاد الاستئناف فى المواد المستعجلة خمسة عشر يوما أيا كانت المحكمة التي أصدرت الحكم غير أن البعض [١] يرى عكس ذلك فذهب الى أن المواد المستعجلة يظل ميعاد الاستئناف بالنسبة لها كما هو وارد بالمادة ٢٧٧ مرافعات خمسة عشر يوما لأن القبول بغير ذلك يهدر الحكمة من النص وأن المشرع قصد من تقصير الميعاد فى الاستئناف المذكور حسم المنازعات التي تنشأ بين المالك والمستأجر ومن ثم يتصور مدة الى هذه الأحكام المستعجلة لأن ذلك يترتب عليه مد أجل التقاضى فى هذه المنازعات .

---

(١) راجع المستشار / عزمى البكرى أحكام الايجار في قانون الاصلاح الزراى ص٢٠٣.

الا أن هذا الاتجاه مردود عليه فقد جاء النص صريحا" يجوز استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الجزئية المختصة .. الخ النص". وهذا يشمل المنازعات الموضوعية والمستعجلة فقد جاء النص طلقا لايجوز تخصصه دون موجب ولا اجتهاد مع صراحة النص .

ومما يجوز الاشارة اليه اذا صدر حكم بالطرد اعمالا للشرط الفاسخ الصريح وقام المستأجر (المدعى عليه) بدفع الأجرة المستحقة المطالب بها بعد صدور هذا الحكم فهل من سبيل الى وقف تنفيذ هذا الحكم أم لا وما هى الوسيلة الى ذلك .

اختلف الفقه والقضاء فى جواز وقف تنفيذ حكم الفسخ والاخلاء للوفاء بعد صدور هذا الحكم فذهب البعض [١] الى القول بأن قاضى التنفيذ يملك فى هذه الحالة أن يوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه ذلك أن أحكام القضاء المستعجل هى أحكام وقتية يجوز للقضاء المستعجل نفسه العدول عنها اذا ظهرت فى الدعوى وقائع جديدة أو حصل تغير فى مركز الخصوم القانونى يستدعى ذلك وضرب مثلا لذلك بحالة عرض المستأجر الأجرة المتأخرة فى ذمته جميعها على المؤجر بعد صدور حكم الطرد .

بينما ذهب البعض الآخر [٢] الى أن الحكم الصادر بالفسخ والاخلاء يتضمن شقين : الأول حكم منشئ وهو القضاء بالفسخ اعمالا للشرط

---

(١) انظر محمد على راتب قضاء الأمور المستعجلة ص ٥٠٠ هامش ٤٦٢.
(٢) انظر د/ فتحي والى : التنفيذ الجبرى ١٩٧١ ص ٣٨.

الفاسخ الصريح فهو من ثم ليس حكم الزام قابلا للتنفيذ الجبرى ولايجوز وقف تنفيذه بالتالى .

أما الشق الثانى : فهو الاخلاء وهو أحكام الالزام التي تقبل التنفيذ الجبرى ويجوز بالتالى الاستشكال فى تنفيذها الا أنه رفض الأشكال فى هذه الحالة لأن المشرع حدد ميعاد للوفاء من الفسخ والاخلاء هو السداد للأجرة المستحقة حتى قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى أما الوفاء بعد صدور الحكم فلا يعصم منه وبالتالى لايجوز وقف التنفيذ .

ونري من جانبنا أن تأسيس الأشكال الوقتى فى شق الاخلاء تأسيسا على الوفاء اللاحق فيه مخالفة للقواعد الخاصة بنظر الاشكال فلا يجوز وقف التنفيذ الا اذا كان سببا لاحقا على الحكم لم يكون تحت بصيرة محكمة الموضوع أما وأن الوفاء اللاحق كان معروضا أمام المحكمة الموضوعية واستهلك فى الدفوع الموضوعية من ثم لايجوز وقف التنفيذ لهذا الحكم ويتعين القضاء برفض الاشكال أن نعود للوسيلة المتاحة أمام المستأجر لكي يطالب بوقف نظرا للوفاء اللاحق فقد جاء نص المادة ٣٩ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى فى الفقرة الأخيرة وأعطى للمحكمة الجزئية ولاية قاضى التنفيذ يختص فى كل الأحوال بجميع الاشكالات الوقتية والموضوعية وليس فى اختصاص قاضى التنفيذ بهذه المنازعات خروجا على الأصل العام فى الاختصاص

النوعى لأن هذه المنازعات أيا كانت قيمتها تدخل فى الاختصاص الجزئى تسمى الاشكال الوقتية التي تؤسس على الوفاء اللاحق على صدور حكم الفسخ والاخلاء بمنازعات التنفيذ الوقتية وهذه المنازعات يجوز للغير رفعها كما يجوز للخصوم الصادر فى مواجهتهم الحكم التمسك بها لوقف التنفيذ الا انه يشترط لقبول هذه المنازعة الوقتية أن تقام قبل تمام التنفيذ والا قضى بعدم قبوله اذا رفعت بعد تمامه .

كما يشترط لوقف تنفيذ الحكم المستشكل في تنفيذه أن يكون هناك سبب لاحق جد بعد صدور الحكم أو لم يكن تحت بصيرة محكمة الموضوع فاذا كان السبب المبدي فى المنازعة الوقتية مما عرض أمام محكمة الموضوع وقالت كلمتها فيه فانه لايعتد به ويجب على محكمة المنازعة ان تقضى برفضها ، وقد لوحظ أن معظم الأحكام الصادرة فى هذه المنازعات تصدر برفض الاشكال والاستمرار فى التنفيذ رغم أن المستشكل يطلب وقف التنفيذ فقط فان القضاء يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون وصارت معظم أحكام القضاء المصرى على المبدأ الذى قرره أنصار الاتجاه الأخير .

تم بحمد الله وتوفيقه

الأستاذ الدكتور

سعيد عبد السلام

الفهرس

مطـــابع الولاء الحديثة
شبين الكوم ت: فاكس ٠٤٨/٢٢٣٥٩٠١